

N. 09631/2025 REG.PROV.COLL.

N. 05595/2021 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 Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5595 del 2021, proposto da -OMISSIS- e -OMISSIS-, rappresentati e difesi dall'avv. Gianfranco Cori, con domicilio digitale presso la pec come da registri di giustizia;

contro

il Comune di Monte Compatri, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avv. Sara Di Geronimo, con domicilio digitale presso la pec come da registri di giustizia;

per l'annullamento

dell'ordinanza di demolizione -OMISSIS-, prot. -OMISSIS-, notificata l'11.3.2021, del Comune di Monte Compatri.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Monte Compatri;

Visti tutti gli atti della causa;

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

Relatore all'udienza ex art. 87, comma 4-*bis* c.p.a. del 4 aprile 2025 il dott. Pierluigi Tonnara 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 ricorso notificato il 3.5.2021 (dep. il 27.5) -OMISSIS- e -OMISSIS- hanno impugnato l'ordinanza del Comune di Monte Compatri n. -OMISSIS- (not. l'11.3.2021), con cui l'ente ha ingiunto la demolizione delle opere edilizie eseguite sull'immobile di loro proprietà sito in via San Silvestro n. 62 (identificato in catasto al -OMISSIS-), consistite nella: "Realizzazione di soppalcatura di uno dei vani dell'abitazione con struttura in travetti in legno e soprastante pavimentazione in tavolato ligneo e ringhiera in ferro"; "Realizzazione di ampliamento di unità abitativa con aumento di superficie, ricavato nel piano di copertura dell'edificio e parzialmente al di sopra del vano scala condominiale che consente l'accesso alla stessa abitazione".

1.1. A fondamento dell'impugnativa la parte ha articolato i seguenti motivi:

(i) "eccesso di potere per travisamento dei fatti": lo stato dei luoghi riscontrato nell'accesso eseguito dalla polizia locale, peraltro risalente al 2012, sarebbe lo stesso di quello descritto nella variazione del 2010, "intavolata quale 'esatta configurazione grafica' dell'accatastamento del 1946"; in altri termini, gli operanti avrebbero "inteso quali nuove opere elementi che erano presenti almeno fin dal 1946"; tali opere sarebbero state iniziate, come da dichiarazione resa dai danti causa degli odierni

ricorrenti nel rogito di compravendita del 1997, “in data anteriore al 1° settembre 1967”;

(ii) “violazione di legge articolo 3 legge 241/90”: la conformità del bene alla situazione già risultante al momento dell’acquisto nel 1997 sarebbe stata portata a conoscenza dell’amministrazione con le “dichiarazioni spontanee rese il 2/03/2018”; nondimeno, “dopo 11 anni dal sopralluogo del 2012” non vi sarebbe nell’atto impugnato alcuna motivazione rispetto alla realtà fattuale rappresentata dagli istanti;

(iii) “violazione di legge degli articoli 31 d.P.R. 380/2001 e 167 d.lgs. n. 42/2004”: in ogni caso, l’effettiva consistenza delle opere, di minima rilevanza (“un letto soppalcato e uno stanzino rialzato di pochi metri quadri”), non sarebbe neppure stata evidenziata nel provvedimento; ciò paleserebbe un difetto di indicazione degli elementi essenziali nonché di motivazione e comunque di irrilevanza in termini di rispetto della disciplina edilizia.

2. Il Comune si è costituito in resistenza e ha replicato alle censure dedotte dai ricorrenti.

3. All’udienza ex art. 87, comma 4-*bis* c.p.a. indicata in epigrafe, in vista della quale le parti hanno presentato memorie, la causa è stata trattenuta in decisione.

4. Il ricorso è fondato per le ragioni che seguono.

4.1. In particolare, i tre motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, colgono nel segno là dove prospettano il difetto di istruttoria e di motivazione dell’ordinanza gravata.

4.2. Invero, per giurisprudenza costante, nell’adozione di un ordine di demolizione, l’amministrazione, sebbene non sia obbligata a motivare in ordine alla sussistenza di specifiche ragioni di interesse pubblico alla base della decisione ripristinatoria o alla proporzionalità della sanzione in concreto irrogata (neppure in relazione al tempo

trascorso), è comunque tenuta a giustificare, alla stregua dell'istruttoria svolta, la sussistenza dei presupposti del provvedere, descrivendo l'entità e la consistenza delle opere edili nonché constatando la loro abusività (*ex plur.*, Cons. Stato, sez. VI, 9.8.2022, n. 7027).

4.3. Nel caso che occupa, il provvedimento impugnato si limita a un generica descrizione delle opere ritenute abusive (“Realizzazione di soppalcatura di uno dei vani dell’abitazione con struttura in travetti in legno e soprastante pavimentazione in tavolato ligneo e ringhiera in ferro”; “Realizzazione di ampliamento di unità abitativa con aumento di superficie, ricavato nel piano di copertura dell’edificio e parzialmente al di sopra del vano scala condominiale che consente l’accesso alla stessa abitazione”), senza tuttavia:

- indicare alcunché sulla esatta consistenza delle stesse (è appena il caso di osservare che la giurisprudenza è prevenuta alla conclusione che la realizzazione di un soppalco integra un intervento la cui consistenza deve essere apprezzata caso per caso, nel senso che soltanto se idoneo a generare un maggiore carico urbanistico esso sarà riconducibile all’ambito della ristrutturazione edilizia, mentre laddove sia tale da dare vita a una superficie accessoria, non utilizzabile per il soggiorno delle persone, ben potrà trattarsi di un intervento minore – cfr. Cons. Stato, sez. II, 5.8.2019, n. 5518; sez. VI, 2.3.2017, n. 985);

- considerare il circostanziato contributo offerto dagli odierni ricorrenti in sede procedimentale, dove sono stati prodotti elementi, neppure richiamati nell’atto gravato, per dimostrare la realizzazione delle opere sin dal 1946 (risultanze catastali, atto di compravendita, perizia di parte, documentazione fotografica).

4.4. In altri termini, non risulta che il Comune abbia provveduto a una adeguata ricostruzione dei fatti di causa, dandone compiuta giustificazione nell’ambito

dell'ordine di demolizione, pure alla stregua delle osservazioni fornite dai privati destinatari del provvedimento.

5. In conclusione, il ricorso deve essere accolto nei sensi che precedono e, per l'effetto, il provvedimento impugnato deve essere annullato.

6. La peculiarità del caso giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale del Lazio (Sezione Seconda *Quater-S*), definitivamente pronunciando, accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il ricorso in epigrafe e, per l'effetto, annulla il provvedimento gravato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 aprile 2025, tenutasi tramite collegamento da remoto, con l'intervento dei magistrati:

Calogero Commandatore, Presidente FF

Marcello Polimeno, Referendario

Pierluigi Tonnara, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Pierluigi Tonnara

IL PRESIDENTE
Calogero Commandatore

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.

LAVORI PUBBLICI