

Pubblicato il 25/01/2023

Sent. n. 1283/2023

REPUBBLICA ITALIANA

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 2728 del 2021, integrato da motivi aggiunti, proposto da [omissis], rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Pace, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Mazzano Romano, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Armenante, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Regione Lazio, non costituita in giudizio;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia:

- dell'ordinanza dirigenziale n. [omissis], notificata il [omissis], adottata dal Comune di Mazzano Romano (Area V), con cui è stata ingiunta alla ricorrente la “demolizione opere abusive realizzate in assenza di permesso di costruire e di autorizzazione paesaggistica nei terreni siti in Mazzano Romano [omissis] meglio individuati al Catasto al foglio n. [omissis]; (Art. 31, comma 2, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e art. 15 L.R. 15/2008 e s.m.i.)”, contestati a seguito di sopralluogo effettuato il 12.5.2020 dal Responsabile del Servizio V del Comune di Mazzano Romano;

- di ogni altro atto precedente, connesso o consequenziale.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da [omissis] il 22/7/2021:

- del provvedimento di cui alla nota prot. n. 2472 del 27.4.2021 del Comune di Mazzano Romano, avente ad oggetto: “Prot. n. 2472 del 27-4-2021 – diniego pdc – [omissis] [omissis]”;

- di ogni altro atto antecedente, previo o successivo comunque presupposto o connesso.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Mazzano Romano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 19 dicembre 2022 la dott.ssa Francesca Santoro Cayro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con l'ordinanza i cui estremi sono riportati in epigrafe, il Comune di Mazzano Romano intimava alla Sig.ra Secci di procedere alla demolizione di alcune opere abusive realizzate sul terreno di sua proprietà, ubicato in Zona Agricola – Sottozona E1 del vigente P.R.G. e in area sottoposta a vincolo paesaggistico ex d. lgs. n. 42/2004, nonché vincolo sismico.

Nel dettaglio, trattavasi di: 1) un magazzino costruito in assenza di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica, di dimensioni in pianta pari a circa 30 mq e altezza media di circa 2.30 mt (lato ovest della proprietà); 2) un gazebo costruito in assenza di autorizzazione paesaggistica, posto nelle vicinanze del prospetto nord dell'abitazione (fabbricato principale), di dimensioni in pianta pari a circa 10 mq e altezza media di circa 2.30 mt; 3) numerose tettoie sparse in vari parti dell'area di proprietà, costruite in assenza di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica (come da planimetria allegata al provvedimento), con dimensione complessiva in pianta pari a circa 770 mq e altezza media generalmente pari a circa 1.80/2.00 mt, adibite a ricovero per animali (per lo più cani) al chiuso, realizzate prevalentemente in struttura portante in legno, con copertura in materiale tipo ondulit; 4) aree pertinenziali alle tettoie recintate per lo più con pali di castagno e recinzione metallica, costruite in assenza di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica, sparse in varie parti dell'area di proprietà (come da planimetria allegata), con dimensione in pianta pari a circa 1.100 mq, utilizzate come aree di ricovero per animali all'aperto.

L'ordinanza riteneva che dette opere, nel loro insieme e considerata l'enorme dimensione, non potessero essere considerate come "pertinenziali" all'edificio residenziale (quest'ultimo di dimensioni pari a circa 194 mq), e pertanto andavano qualificate quali "opere di nuova costruzione adibite a ricovero per cani/canile in assenza di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica".

2. Con il ricorso introduttivo del presente giudizio, tempestivamente notificato e depositato, la ricorrente è insorta avverso il citato provvedimento demolitorio, deducendo in fatto che, nel corso degli anni, la tenuta di sua proprietà aveva ospitato, senza fini di lucro, diversi animali randagi, quali cani, gatti e pecore, divenendo nota in zona quale "tenuta Mattarella", con costituzione di un'associazione denominata "Animal Earth", con statuto registrato presso l'Agenzia delle Entrate e "ad oggi in attesa di iscrizione al RUNTS": proprio al fine di offrire agli animali ospitati un riparo dagli agenti atmosferici, erano state installate sul terreno di proprietà "strutture leggere ed agevolmente amovibili", comprensive di spazi sterrati e aree recintate e dotate di "copertura con lastra coibentata alla quale ancorare il pvc" (ciò per evitare che i teli di copertura venissero divelti a causa delle intemperie, come precedentemente accaduto).

La parte riferisce anche di aver presentato, a seguito della notifica dell'ordinanza e nel dubbio che per talune di tali opere fossero necessari titoli autorizzatori, formale richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del d. lgs. n. 42/2004, nonché richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1, del d.P.R. 380/2001 (di seguito, anche "Testo unico dell'edilizia" o "TUE"), escludendo dalle richieste soltanto le opere di recinzione di cui al punto 4) dell'ordinanza di demolizione impugnata "che per natura, caratteristiche e materiali utilizzati non necessitano delle predette autorizzazioni" (cfr. rispettivamente richieste inoltrate in data 2 febbraio 2021 e 4 febbraio 2021, versate in atti ai docc. 3 e 4, non ancora esitate alla data di proposizione del ricorso).

In diritto formula i seguenti motivi di doglianza:

I. "Violazione e/o falsa applicazione di legge in riferimento al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e del Dpr n. 31/2017 tabelle A e B - Eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto del presupposto, illogicità, irragionevolezza, vessatorietà, contraddittorietà, carente, assente e/o erronea motivazione, ingiustizia manifesta, sviamento".

La ricorrente lamenta che le opere contestate sarebbero diverse per tipologia, sicché, diversamente da quanto contestato dal Comune, non tutte necessitavano dell'autorizzazione paesaggistica, mentre, per quelle che la richiedevano, sarebbe possibile presentare un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 d. lgs. n. 42/2004, poi effettivamente richiesto;

II. "Violazione e/o falsa applicazione di legge in riferimento agli articoli 15 della legge Regione Lazio n. 15 del 2008 nonché degli articoli 3, 6, 10 e 31 del D.P.R. n. 380 del 2001 - Eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto del presupposto, illogicità, irragionevolezza, vessatorietà, contraddittorietà, carente, assente e/o erronea motivazione, ingiustizia manifesta, sviamento".

Gli interventi descritti ai punti 2), 3) e 4) dell'ordinanza demolitoria rientrerebbero tra le attività di edilizia libera, trattandosi di strutture leggere e agevolmente amovibili adibite a ricovero per animali, che non comportano alcun aumento di volumetria e difettano di opere murarie e di tamponatura, al pari del manufatto di cui al punto 1), di dimensioni inferiori rispetto a quelle quantificate dall'Amministrazione e da qualificarsi come "volume tecnico", in quanto utilizzato quale sala pompe, con la conseguenza che non sussiste alcuna trasformazione edilizia dall'impatto e dal carico urbanistico così pesanti da richiedere il rilascio di uno specifico titolo abilitativo. Rappresenta in ogni caso di aver chiesto il rilascio del titolo edilizio in sanatoria *"nella piena volontà di agire nel rispetto della normativa vigente ed al fine di ottenere la piena legittimazione delle strutture installate, necessarie al fine di continuare a dare ricovero ai numerosi animali ivi presenti"*;

III. *"Mancata comunicazione di avvio del procedimento e per difetto di motivazione - violazione degli art. 3, 7, 8, 10, 10-bis della legge n. 241 del 7.8.1990, irragionevolezza, contraddittorietà ed illogicità della motivazione anche in violazione dell'art. 97 della Costituzione della Repubblica Italiana - Eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto del presupposto, illogicità, irragionevolezza, vessatorietà, contraddittorietà, carente, assente e/o erronea motivazione, ingiustizia manifesta, sviamento"*.

La motivazione del provvedimento sarebbe irragionevole, illogica e contraddittoria, avendo imposto la demolizione di strutture rientranti nella tipologia delle attività di edilizia libera, rimovibili mediante smontaggio e non demolizione, ed essendo stata l'ordinanza adottata in mancanza della comunicazione dell'avvio del procedimento, con conseguente violazione delle garanzie partecipative riconosciute dalla l. n. 241/1990. Lamenta altresì l'eccessiva sproporzione del rimedio demolitorio rispetto all'abuso perpetrato (se eventualmente accertato come tale dal giudice).

3. Il Comune si è costituito in giudizio e, con memoria del 27 marzo 2021, ha chiesto il rigetto del ricorso nel merito.

4. Con ordinanza n. 2123 del 9 aprile 2021, la Sezione ha respinto la domanda cautelare per insussistenza del *periculum in mora*.

5. Nelle more, il Comune ha adottato il provvedimento prot. n. 2472 del 27 aprile 2021, con il quale ha esitato la richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 TUE con un diniego, così motivato: a) gli abusi di cui ai punti 1) e 2) dell'ordinanza di demolizione sono in contrasto con l'art. 55, comma 2 della L.R. 38/1999, e inoltre presentano dimensioni tali da farli considerare rilevanti nei riguardi della pubblica incolumità, essendo come tali assoggettati al conseguimento dell'autorizzazione sismica, non prodotta agli atti; b) gli interventi di cui ai punti 3) e 4), dovendo essere considerati in maniera complessiva e non parcellizzata, rappresentano opere di nuova costruzione in contrasto con la previsione di cui al citato art. 55, dunque privi del requisito della doppia conformità edilizia, e comunque anch'essi assoggettati ad autorizzazione sismica, non presente.

6. Con ricorso per motivi aggiunti notificato in data 25 giugno 2021 e depositato il 22 luglio 2021, la ricorrente è insorta avverso detto diniego, deducendo le censure che di seguito si sintetizzano:

"I. Violazione e/o falsa applicazione di legge in riferimento all'art. 55 della L.R. 38/1999 e s.m.i, nonché dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. - Eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto del presupposto, illogicità, irragionevolezza, vessatorietà, contraddittorietà, carente, assente e/o erronea motivazione, ingiustizia manifesta, sviamento".

La parte lamenta che le opere abusive non avrebbero potuto essere considerate come un "unicum", dovendosi invece prendere in considerazione i singoli interventi realizzati nel compendio immobiliare, in quanto diversi per entità e caratteristiche. Inoltre, grazie alle immagini aeree estrapolate dalla piattaforma Google Earth, dotate di efficacia probante, sarebbe stato possibile risalire all'epoca di realizzazione degli abusi, ai fini del riconoscimento del requisito della cd. "doppia conformità" ex art. 36 TUE;

"II. Difetto di istruttoria con riferimento all'istanza di accertamento di conformità paesaggistica - Eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto del presupposto, illogicità, irragionevolezza,

vessatorietà, contraddittorietà, carente, assente e/o erronea motivazione, ingiustizia manifesta, sviamento”.

Il diniego sarebbe illegittimo perché il Comune avrebbe dovuto prima esitare l’istanza di accertamento di conformità paesaggistica, ribadendo poi la differente tipologia e le diverse caratteristiche degli interventi contestati (ricalcando sul punto quanto già dedotto nel ricorso introduttivo);

“III. Violazione e/o falsa applicazione di legge in riferimento agli articoli 15 della legge Regione Lazio n. 15 del 2008 nonché degli articoli 3, 6, 10 e 31 del D.p.R. n. 380 del 2001 - Eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto del presupposto, illogicità, irragionevolezza, vessatorietà, contraddittorietà, carente, assente e/o erronea motivazione, ingiustizia manifesta, sviamento”.

Le opere oggetto del diniego sono interventi rientranti nel novero delle attività in regime di edilizia libera (sulla scorta delle medesime argomentazioni già contenute nel ricorso introduttivo), e pertanto il Comune avrebbe errato nel ritenerle non ricomprese neppure tra quelle per le quali possa essere rilasciato permesso di costruire in sanatoria;

“IV. Difetto di motivazione - violazione degli art. 3, 7, 8, 10, 10-bis della legge n. 241 del 7.8.1990, irragionevolezza, contraddittorietà ed illogicità della motivazione anche in violazione dell’art. 97 della Costituzione della Repubblica Italiana - Eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto del presupposto, illogicità, irragionevolezza, vessatorietà, contraddittorietà, carente, assente e/o erronea motivazione, ingiustizia manifesta, sviamento”.

La motivazione del provvedimento sarebbe illogica, contraddittoria e irragionevole, non avendo considerato l’effettiva consistenza delle installazioni e avendo confermato la demolizione di strutture leggere e facilmente amovibili, rimovibili mediante smontaggio e non demolizione, essendo stato leso il diritto della ricorrente alla partecipazione al procedimento amministrativo.

7. Con memoria depositata in data 27 luglio 2021, il Comune ha chiesto il rigetto del ricorso per motivi aggiunti, sottolineando come tutti gli interventi realizzati concreterebbero un unico disegno costruttivo e sarebbero carenti del requisito della doppia conformità edilizia.

8. Con ordinanza n. 9536/2021 del 7 settembre 2021, la Sezione ha disposto una verifica avente ad oggetto *“la descrizione dei luoghi e degli abusi contestati, con riferimento anche alle dimensioni del magazzino che l’atto impugnato stima in 30 mq e il ricorrente in 10 mq, e all’eventuale impiego di esso quale vano tecnico- sala pompe”*, assegnando il relativo incarico al Prefetto di Roma, con facoltà di delega a funzionario idoneo.

Ai fini dell’espletamento di tale incombenza istruttorio è stata conferita delega al Vice Prefetto, Dott. [omissis].

9. Il verificatore ha depositato la propria relazione, previa proroga dei relativi termini, in data 14 gennaio 2022.

10. Con ordinanza n. 1346/2022 del 1° marzo 2022, la Sezione ha accolto l’istanza cautelare e sospeso il solo ordine di demolizione, avendo appurato *“alla luce della verifica, che il cd. magazzino oggetto dell’ordine di demolizione va qualificato quale volume tecnico sottratto a permesso di costruire e soggetto ad autorizzazione paesaggistica postuma”*, ritenuto che ciò *“integra gli estremi del fumus boni iuris, ferme le ulteriori valutazioni proprie della fase del merito, anche con riferimento agli altri abusi”*.

11. L’udienza di discussione del merito, inizialmente fissata per il giorno 17 maggio 2022, è stata poi rinviata al 19 dicembre 2022 su concorde richiesta delle parti, in considerazione della pendenza di trattative al fine di addivenire a *“una possibile risoluzione bonaria della controversia per eventuale tramite di accordo procedimentale”*.

12. In vista della nuova udienza pubblica entrambe le parti hanno prodotto memorie illustrative, rappresentando che le trattative non avevano avuto esito e insistendo nelle proprie avverse difese.

13. All’esito dell’udienza di discussione del 19 dicembre 2022, il ricorso è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO

1. Occorre ribadire, in punto di fatto, che il terreno di proprietà della ricorrente ricade in zona agricola E del vigente P.R.G., nonché in area soggetta a duplice vincolo paesaggistico (ai sensi del d. lgs. n. 42/2004) e sismico.

Come si evince dalla motivazione dell'ordinanza demolitoria gravata con il ricorso introduttivo del presente giudizio, l'Amministrazione comunale ha escluso che *“l'insieme delle opere descritte nei punti da 1 a 4 (...) possano ritenersi opere pertinenti al legittimo edificio principale unifamiliare per l'enorme dimensione (circa 800 mq) rispetto a quella dell'abitazione (194 mq circa)”*, qualificandole pertanto come *“opere di nuova costruzione adibite a ricovero per cani/canile in assenza di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica”* (all'ordinanza è allegata anche la planimetria degli interventi in contestazione, versata in atti dalla difesa comunale - cfr. dep. del 27 marzo 2021).

In relazione ai quattro interventi di cui è stata ingiunta la demolizione e che vengono compiutamente descritti nell'ordinanza, dunque, è stata riscontrata la mancanza dei titoli abilitativi (sia edilizi, che paesaggistici), ritenuti necessari in considerazione della loro tipologia e delle notevoli dimensioni raggiunte: il Comune, nella memoria del 27 marzo 2021, ha infatti rappresentato (e il punto non è in contestazione) che agli atti sussisteva *“un unico titolo abilitativo (id est permesso di costruire n. 6/2014 del 19 marzo 2015) per la sola ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'immobile ubicato sul fondo de quo”* (cfr. pag. 2).

La difesa della ricorrente poggia, essenzialmente, sulla ritenuta non necessità di titoli autorizzatori, inquadrando le opere contestate nel novero degli interventi da realizzarsi in regime di cd *“edilizia libera”* e dovendo le medesime essere considerate non nel loro complesso, come ritenuto dall'Amministrazione, bensì singolarmente, trattandosi di opere diverse per caratteristiche e dimensioni, comunque tali da non arrecare una trasformazione urbanistica permanente, in quanto funzionali unicamente ad offrire riparo ad animali abbandonati, ospitati nella tenuta, nonché (quanto all'intervento descritto al punto 1 dell'ordinanza) ad ospitare gli impianti di pompaggio e distribuzione dell'acqua.

Ciononostante, una volta perfezionata la notifica dell'ordinanza demolitoria, la ricorrente ha presentato comunque sia richiesta di permesso di costruire in sanatoria *ex art. 36 TUE* (per lavori consistenti in *“demolizione interventi non conformi alla disciplina urbanistica ai sensi della ord. dir. n. 2 del 9-12-2020; sanatoria interventi conformi: strutture in legno con copertura tipo ondulit, interventi di pavimentazione, strutture in legno con copertura stagionalmente amovibile in pvc, locale tecnico”*), sia richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d. lgs. n. 42/2004 (per *“locale tecnico con struttura in muratura (sul < 10 mq), strutture in legno con copertura in telo pvc amovibile e strutture in legno con copertura tipo ondulit per ricovero animali, gazebo prefabbricato in metallo per ricovero animali”*).

Come rappresentato dalla parte, la (doppia) sanatoria è stata chiesta solo *“in via prudenziale”* e al fine di regolarizzare definitivamente la propria posizione, pur nella consapevolezza della non necessità di alcun titolo, e comunque trattandosi di opere suscettibili di accertamento di compatibilità paesaggistica.

L'Amministrazione comunale, nelle more, ha esitato la richiesta di permesso di costruire in sanatoria con il diniego gravato con ricorso per motivi aggiunti. Alla data in cui la controversia è stata trattenuta in decisione, da quanto emerge *ex actis* non risulta invece ancora esitato il parallelo giudizio di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, comma 4, d. lgs. n. 42/2004 (cfr. da ultimo memoria del Comune depositata in data 24 novembre 2022).

Il *thema decidendum* del presente giudizio, per come perimetrato sia dalla motivazione degli atti gravati, sia dal tenore delle censure dedotte dalla parte (con il ricorso introduttivo e il successivo atto di motivi aggiunti), consiste, pertanto, nell'appurare *i)* se gli interventi di cui è stata contestata la natura abusiva necessitassero o meno di un titolo autorizzatorio (edilizio e paesaggistico), nonché, in caso affermativo, *ii)* se è legittimo o meno il diniego di permesso di costruire in sanatoria *medio tempore* adottato dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 36 TUE.

2. Procedendo con ordine, il Collegio ritiene di poter esaminare congiuntamente, per ragioni di economia di discorso e maggiore chiarezza espositiva, il primo e il secondo motivo di ricorso, con i quali la ricorrente lamenta vizi di violazione di legge ed eccesso di potere (quest'ultimo dedotto sotto plurimi indizi sintomatici) che inficerebbero l'ordine demolitorio, per avere l'amministrazione erroneamente ritenuto che tutti gli interventi realizzati necessitassero, indistintamente, sia dell'autorizzazione paesaggistica (primo mezzo), sia del permesso di costruire (secondo mezzo).

In particolare, con entrambe le censure la parte si è soffermata dettagliatamente e in modo analitico su ciascuno dei quattro interventi descritti nel provvedimento impugnato, evidenziandone le differenze in punto di dimensioni, materiali costruttivi e funzioni, con i conseguenti risvolti sotto il profilo degli eventuali titoli autorizzatori (paesaggistici ed edilizi) necessari per ciascuno di essi.

Il Collegio ritiene meritevoli di positivo apprezzamento le sole doglianze sollevate con il secondo mezzo e relative all'intervento descritto al punto 1) dell'ordinanza di demolizione, ritenendo infondate le restanti.

2.1. Nel dettaglio, il citato punto 1) attiene a un *“Magazzino (...) di dimensioni in pianta pari a circa 30 mq e altezza media di circa 2.30 mt (lato ovest della proprietà)”*.

La ricorrente ha prodotto in atti la relazione tecnica presentata a corredo delle istanze di sanatoria e integrata da documentazione fotografica, al fine di dimostrare che il locale sarebbe invece un manufatto di più ridotte dimensioni (con superficie di circa 10 mq), all'interno del quale è stato installato un sistema di pompaggio, serbatoio di accumulo e distribuzione di acqua (necessario per fronteggiare le carenze infrastrutturali della distribuzione idrica della zona), con trazione della risorsa idrica da un vecchio pozzo preesistente a servizio di un abbeveratoio: lo stesso, pertanto, non sarebbe altro che un piccolo *“vano tecnico”*, suscettibile di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 d. lgs. n. 42/2004 (primo mezzo), nella specie richiesto e non ancora esitato, nonché realizzabile in regime di edilizia libera (secondo mezzo), essendo stato comunque incluso prudenzialmente nella domanda di rilascio del permesso in sanatoria, *medio tempore* denegato dal Comune.

La Sezione, anche al fine di appurare le effettive caratteristiche del manufatto in questione, ha disposto, in sede cautelare, una verifica.

La relazione del verificatore, con specifico riferimento all'intervento di cui trattasi, così riporta: *“Dalle misurazioni è emerso che il magazzino ha una superficie in pianta (comprensiva quindi della porzione chiusa nonché delle proiezioni degli aggetti del tetto) pari a mq. 28,18 mentre la superficie racchiusa dalle pareti è pari a mq.11,69 (misurando il perimetro esterno della muratura). La superficie interna effettiva considerando lo spessore della muratura pari a 22 cm è di mq.8,86. Per quanto attiene all'opportunità dell'impiego di esso quale vano tecnico- sala pompe, dalla verifica fatta si è riscontrato che lo stesso è dotato di adduzione idrica ed è provvisto di serbatoi di stoccaggio dell'acqua ed autoclave. E' altresì dotato di un impianto di distribuzione dell'acqua che interessa l'intera superficie del fondo nonché del casale adibito a civile abitazione. Tutto ciò premesso si determina che il magazzino in questione può essere considerato idoneo ad essere impiegato quale vano tecnico – sala pompe a servizio dell'abitazione”*. Alla relazione è allegata la documentazione fotografica degli impianti collocati all'interno e all'esterno del manufatto (serbatoi di accumulo dell'acqua, sistema di pompaggio e distribuzione, tubazioni e quadro elettrico di gestione). La medesima relazione evidenzia anche che il manufatto *“appare risalente nel tempo seppur oggetto di un intervento di manutenzione conservativa relativamente recente”*.

Alla luce di tali approfondimenti istruttori, il Collegio ritiene di dover confermare le conclusioni raggiunte in sede cautelare, avendo la Sezione già qualificato il manufatto alla stregua di *“vano tecnico”*, come tale assoggettato non a permesso di costruire, ma ad autorizzazione paesaggistica postuma.

In particolare, si rammenta che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e6) TUE, sono da considerarsi *“interventi di nuova costruzione”* (per i quali l'art. 10 richiede il preventivo conseguimento del permesso di costruire), quelli di *“trasformazione edilizia e urbanistica del territorio”* tra i quali *“gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla*

zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale”.

In giurisprudenza è stato precisato che la nozione di “volume tecnico” corrisponde ad un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative e, comunque, per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi ad una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali di essa.

Tanto premesso, nella fattispecie in esame può considerarsi integrata la prova che l'intervento descritto al punto 1) dell'ordinanza demolitoria sia in realtà un “volume tecnico”, in quanto locale di ridotte dimensioni e cubatura (con superficie interna misurata dal verificatore in circa 10 mq), destinato ad ospitare il complesso di impianti idrici (di pompaggio, stoccaggio e distribuzione dell'acqua) funzionali ad alimentare l'abitazione principale (oltre che l'intero lotto di proprietà), e dunque asservito all'edificio residenziale, con funzione meramente strumentale e accessoria.

L'ordinanza va dunque annullata *in parte qua*, ossia nella misura in cui intima l'integrale demolizione di un manufatto, ivi impropriamente descritto come “magazzino”, in quanto privo, tra l'altro, di permesso di costruire: l'accertamento compiuto Amministrazione, infatti, palesa un evidente *deficit* istruttorio, non avendo apprezzato, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'effettiva natura pertinenziale del locale in esame rispetto all'abitazione principale (quest'ultima misurata in 194 mq circa), avuto riguardo al carattere accessorio del vano tecnico in questione e, dunque, all'esistenza di un rapporto strettamente funzionale con l'edificio residenziale.

È invece da confermarsi la legittimità dell'ulteriore motivazione che sorregge l'ordine demolitorio, rappresentata dall'assenza di un titolo paesaggistico, sulla quale si appuntano le censure dedotte con il primo mezzo, con cui la parte, proprio alla luce della natura tecnica del locale in questione, lamenta che *“il provvedimento demolitorio in questa sede impugnato appare sicuramente eccessivo in relazione all'entità dell'opera cui si riferisce e come tale andrà annullato”* (cfr. pag. 15 del ricorso).

In particolare, la parte si sofferma sulla possibilità di conseguire, per il manufatto in esame, un accertamento di compatibilità paesaggistica, e dunque in sostanza, una sanatoria “postuma”.

Sotto questo profilo si rammenta che, ai sensi dell'art. 167, comma 4, lett. a) d. lgs. n. 42/2004, l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, *“per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”*.

Sul punto la Sezione, con alcuni recenti pronunciamenti, si è uniformata alla *“più recente giurisprudenza del Consiglio di Stato (sentenze n. 2250 del 2020 e n. 3352 del 2021) (che) si è attestata nel senso che il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma formulato dall'art. 167 d.lgs. n. 42 del 2004, ove si siano creati superfici e volumi, impone di escludere la rilevanza dei volumi tecnici e delle superfici accessorie”* (cfr. T.A.R. Lazio, II quater, 4 febbraio 2022, n. 1309, con argomentazioni ulteriormente ribadite nella sentenza n. 8271 del 21 giugno 2022).

Nell'interpretare la previsione di cui alla lett. a) del comma 4 dell'art. 167, che appunto permette la sanatoria per i soli lavori che *“non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi”*, la Sezione ha, infatti, ritenuto di dover aderire all'orientamento più recente *“per ragioni di uniformità nell'applicazione del diritto”* (cfr. sent. n. 1309/2022, cit.).

In sede cautelare, pertanto, è stata confermata la (astratta) assoggettabilità del manufatto in questione ad autorizzazione paesaggistica postuma.

Tanto precisato e fermo restando che l'effettiva compatibilità paesaggistica degli interventi in esame è rimessa all'apprezzamento dell'Autorità tutoria nell'opportuna sede procedimentale, è dirimente qui la considerazione che l'intervento, per quanto abbia natura accessoria (come sopra argomentato), resta comunque sopravvissuto, allo stato, di un titolo abilitativo sotto il profilo paesaggistico, almeno fintantoché quest'ultimo non verrà eventualmente rilasciato a posteriori ai sensi del comma 5 del su citato art. 167 d. lgs. n. 42/2004, a conclusione del procedimento *ad hoc* avviato su istanza della ricorrente e tutt'ora pendente.

Si osserva infatti che, alla stregua di un consolidato indirizzo giurisprudenziale, la presentazione di un'istanza di sanatoria (sia sul piano edilizio sia, per quanto qui specificamente interessa, sotto il profilo paesaggistico) non incide sulla validità ed efficacia dell'ordine di demolizione, posto che nell'impianto normativo non è rinvenibile una previsione dalla quale possa desumersi un tale effetto: in altri termini, la medesima non determina alcuna inefficacia sopravvenuta o caducazione ovvero invalidità dell'ingiunzione di demolizione, ma provoca esclusivamente uno stato di quiescenza e di temporanea non esecutività del provvedimento, che riprenderà vigore una volta eventualmente intervenuto un atto di diniego.

Ne consegue che, nel caso di specie, la circostanza che l'intervento possa essere sanato *ex post*, in ragione della sua limitata portata e del suo ridotto impatto (trattandosi appunto di un "volume tecnico"), non ridonda, dunque, in un'illegittimità della gravata ingiunzione demolitoria, configurando questa un atto dovuto, dal contenuto rigorosamente vincolato alla verifica della sussistenza o meno dei necessari titoli autorizzatori: ciò che rileva ai fini dell'apprezzamento della legittimità dell'ingiunzione demolitoria è, per l'appunto, unicamente l'assenza di un titolo preventivo, che nella fattispecie che occupa indiscutibilmente manca, mentre l'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica, devoluto alla competente autorità tutoria, è oggetto di un procedimento eventuale e successivo (che risulta, allo stato, non ancora esitato), senza che ciò possa inficiare la validità dell'ordine di ripristino.

Ne consegue che va rigettato il primo motivo di ricorso, con cui la parte chiede l'annullamento dell'ordinanza per violazione dell'art. 167, commi 4 e 5, del d. lgs. n. 42/2004.

2.2. Quanto, invece, agli ulteriori interventi, è necessaria una notazione preliminare.

La giurisprudenza è consolidata nel ritenere che, al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di una trasformazione edilizia consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo. I molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, dunque, in maniera "frazionata" (cfr. *ex multis* Cons. Stato, Sez. VI, 15 aprile 2022, n. 2885).

Nel caso di specie, pertanto, appare corretta la valutazione compiuta dall'Amministrazione, la quale, sia in sede di ordinanza demolitoria che poi nel successivo diniego di sanatoria, ha considerato i diversi interventi nella loro globalità, apprezzandone il complessivo impatto sull'assetto del territorio, e dunque formulando un giudizio unitario.

Non ha dunque pregio la doglianza con cui la parte contesta l'illegittimità di tale "accorpamento", lamentando che dette opere, in ragione della loro diversa consistenza e tipologia, e dunque della loro differente "caratura", non avrebbero potuto essere considerate indifferentemente come un *unicum*.

Pertanto, anche a voler considerare "atomisticamente" ciascuno di detti interventi, le doglianze di parte comunque non colgono nel segno.

2.3. Nello specifico, quanto al "gazebo" descritto al punto 2), la ricorrente deduce che tale struttura integrerebbe gli estremi di un manufatto leggero e facilmente amovibile mediante smontaggio e non demolizione, privo di opere murarie e di pareti chiuse che possano essere assimilate a tamponature e costituito da elementi leggeri di esigua sezione, assemblati tra loro: si tratterebbe, pertanto, di opera per la quale non risulterebbe necessario l'ottenimento, ai fini dell'installazione, né di autorizzazione paesaggistica (v. primo motivo di ricorso), né permesso di costruire (v. secondo motivo), salvo poi precisare, con il primo mezzo, che l'intervento, a tutto voler concedere, sarebbe soggetto ad autorizzazione paesaggistica con procedura cd "semplificata" ai sensi del d.P.R. n. 31 del 2017, avendo pertanto richiesto l'accertamento di compatibilità paesaggistica (e dunque il rilascio del titolo paesaggistico in via postuma).

Sul punto si osserva che non è condivisibile l'argomentazione "principe" spesa dalla ricorrente, ossia la deduzione secondo cui detta tipologia di manufatto rientrerebbe tra gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi del d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, quali, segnatamente, quelli di cui all'Allegato A, lettere A10), A12), A13), A22) e A31).

È evidente, infatti, che la realizzazione *ex novo* di un gazebo non può rientrare in alcuna delle citate previsioni.

Sembrirebbe semmai più pertinente un inquadramento nella fattispecie di cui alla Tabella B, lett. B17 (“realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq o di manufatti accessori o volumi tecnici con volume emergente fuori terra non superiore a 30 mc”), e dunque un’inclusione nel novero degli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata, come peraltro dedotto dalla parte, seppure in misura per così dire “subordinata”, senza con ciò voler prendere esplicita posizione in merito all’assoggettabilità dell’intervento ad accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del più volte citato art. 167 d. lgs. n. 42/2004 (trattandosi di profilo rimesso alla valutazione dell’autorità tutoria, nell’esplicazione di un potere nei fatti non ancora esercitato).

Tale circostanza (*i.e.*, necessità di un titolo paesaggistico preventivo, che nella specie difetta) è di per sé sufficiente a confermare la legittimità dell’ordine demolitorio, valendo quanto sopra evidenziato a proposito del “vano tecnico”, nel senso che l’intervento comunque presenta carattere abusivo, con conseguente legittimità dell’ordine di demolizione.

Sotto il profilo edilizio, poi, si osserva che, seppure nella parte relativa all’intervento *sub 2)* l’ordinanza allude alla mancanza della sola autorizzazione paesaggistica, successivamente precisa che tutte le opere “descritte nei punti da 1 a 4” sono da qualificarsi nel loro insieme quali “opere di nuova costruzione adibite a ricovero per cani/canili in assenza di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica”, sostanzialmente ritenendo necessario il titolo edilizio anche con riferimento al “gazebo”, proprio in ragione del ravvisato carattere unitario degli abusi. Peraltro, le difese esperite dalla parte con il secondo mezzo si sono appuntate anche sul manufatto di cui trattasi, ritenendo trattarsi di opera che, per le sue caratteristiche, sarebbe realizzabile in regime di edilizia cd. libera.

Tali doglianze non sono condivisibili.

Anche volendo astrarre dal carattere unitario degli interventi realizzati *in loco* e ritenere, per ipotesi, che il manufatto in questione vada considerato atomisticamente e di per sé solo, in ogni caso lo stesso non presenta quei tratti che, a giudizio della parte, ne farebbero una struttura “leggera” e facilmente amovibile.

Si richiama sul punto la granitica giurisprudenza, già ampiamente condivisa da questa Sezione, secondo cui, allo scopo di valutare il carattere precario di un’opera ai fini della necessità o meno di conseguimento di un titolo edilizio, occorre adottare un criterio non già strutturale, bensì di tipo funzionale, nel senso di verificare l’uso cui il manufatto in concreto è destinato: “la natura di opera precaria non si evince dalla tipologia dei materiali utilizzati per la sua edificazione e, più in generale, dalle caratteristiche costruttive e di ancoraggio al suolo della stessa, quanto piuttosto da un elemento di tipo funzionale, dovendosi verificare se la stessa sia o meno destinata al soddisfacimento di esigenze durevoli, stabili e permanenti nel tempo (così Cons. Stato, Sez. II, 30 ottobre 2020 n. 6653). Sicché è necessaria la preventiva acquisizione del titolo edilizio ai sensi dell’art. 10 del D.P.R. n. 380 del 2001 anche per manufatti non in muratura, atteso che la nozione di “costruzione” si configura in presenza di opere che comportano la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, in quanto preordinate a soddisfare esigenze non precarie sotto il profilo funzionale, a prescindere dal materiale impiegato - sia esso metallo, laminato di plastica, legno o altro materiale (cfr. *ex multis* T.A.R. Lazio, Sez. II quater, 14.10.2022, n. 13092; T.A.R. Lazio, Sez. IIS, 22.07.2022, n. 10503 e giurisprudenza ivi richiamata)” (così T.A.R. Lazio, II quater, 21 novembre 2022, n. 15371).

Nel caso di specie, non è stata dimostrata, secondo tale parametro di valutazione, la natura precaria del “gazebo”, essendo viceversa emerso che lo stesso è destinato a soddisfare esigenze non temporanee, bensì stabili e durevoli (come affermato dalla stessa parte, infatti, lo stesso è adibito a ricovero per gatti).

Peraltro, la descrizione fornita nell'ordinanza, corroborata dalla documentazione fotografica riprodotta nella relazione di verifica, non consente di apprezzare il carattere "leggero" della struttura.

L'ingiunzione demolitoria, dunque, si appalesa pienamente legittima.

2.4. Alle medesime conclusioni di cui al precedente punto 2.3. deve pervenirsi anche con riferimento alle diverse tettoie riscontrate *in loco*.

Le censure spiegate dalla parte sono analoghe a quelle dedotte con riferimento al "gazebo", posto che anche le tettoie configurerebbero in tesi strutture "leggere", utilizzate unicamente come "*riparo temporaneo dagli agenti atmosferici degli animali ospitati*".

Le risultanze della verifica hanno confermato la descrizione contenuta nella gravata ordinanza, avendo il verificatore appurato che le tettoie di cui trattasi raggiungono un'estensione complessiva in pianta di circa 770 mq, con altezza media di circa 1,80/2,00 mt. Quanto al materiale impiegato e alle caratteristiche costruttive, trattasi di strutture realizzate con struttura portante in legno, dotate di due tipologie di coperture (in pannelli coibentati di lamiera grecata e con teli occhiellati in pvc), con chiusure perimetrali per le quali risultano impiegati teli in pvc o teli ombreggianti quadrettati, atti ad essere rimossi in caso di necessità, posti in opera al fine di dotare i manufatti di una protezione dal vento.

Tali caratteristiche portano a ritenere che tali opere, indipendentemente dal materiale impiegato (legno, per quanto riguarda le strutture di sostegno, nonché pvc e lamiera grecata, per quanto riguarda le due tipologie di copertura riscontrate), sono tali da determinare una consistente alterazione dello stato dei luoghi, rilevante sotto il profilo paesaggistico, oltre che sul piano urbanistico-edilizio, e ciò per le notevoli dimensioni complessive raggiunte (sia in estensione – come emerge dalla planimetria allegata all'ordinanza - che in altezza), e dunque per il forte impatto anche visivo che le medesime importano (come peraltro si apprezza anche dalla documentazione fotografica contenuta nella relazione di verifica).

Sotto il primo profilo, nessuna norma esclude tali interventi dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, anche eventualmente in forma "semplificata": non è conferente la disposizione invocata dalla parte nei propri scritti difensivi, ossia la lettera A22) della Tabella A allegata al citato d.P.R. n. 31/2017, in quanto la stessa riguarda interventi di altro genere e funzioni ("*installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato*"), trattandosi peraltro di elementi di dimensioni contenute e non eccessivamente "impattanti".

Quanto, poi, al profilo edilizio (su cui si sono appuntate le doglianze dedotte con il secondo mezzo), non risulta conferente il richiamo ivi operato al glossario contenente l'elenco delle principali opere edilizie realizzabili in attività edilizia libera, approvato con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 2 marzo 2018, pubblicato nella G.U. n. 81 del 7 aprile 2018, che, al punto 47, riconduce alle attività di cui all'art. 6, comma 1, lett. *e-quinquies*) del D.P.R. 380/2001 gli interventi di "*installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di "Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione"*".

Come chiarito in giurisprudenza, infatti, questi ultimi configurano opere accomunate tra loro dalle limitate dimensioni (cfr. T.A.R. Calabria, Reggio Calabria, 24 agosto 2022, n. 600), essendo stato riconosciuto non necessario il titolo edilizio, ad esempio, per un "*pollaio (...) di dimensioni non eccessivamente rilevanti*" e per una "*baracca adibita a cuccia per cani, di dimensioni assai contenute*" (cfr. T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 18 maggio 2021, n. 1251), per un "*pollaio/gallinaio (che) presenta dimensioni modestissime*" (cfr. T.A.R. Liguria, Sez. I, 29 agosto 2020, 596), ovvero ancora per "*due voliere*" (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VII, 2 novembre 2021, n. 6839).

In altri termini, possono essere fatte rientrare nel novero delle attività di edilizia libera le sole strutture (adibite a ricovero di animali domestici e da cortile) che non determinano alcuna perdurante alterazione dello stato dei luoghi, non incidendo sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio in modo stabile e duraturo, per sagoma, prospetto, volumetria e materiali impiegati.

Nel caso in esame, invece, non è possibile disconoscere la natura “impattante” delle tettoie contestate dall’Amministrazione: esse, infatti, per la descrizione che ne fornisce l’ordinanza, confermata in sede di verifica e corroborata dalla documentazione fotografica prodotta in atti, costituiscono un complesso di interventi che, valutati nel loro insieme e dunque nella loro unitarietà (e anche volendo astrarli, per ipotesi, dal resto degli interventi abusivi contestati dal Comune), realizzano una significativa e permanente trasformazione dell’assetto urbanistico del territorio, sia per la rilevante estensione che esse raggiungono (coprendo un’area di addirittura 770 mq), sia per l’altezza media (arrivando fino ad un massimo di 2,00 mt).

2.5. Analogamente è a dirsi per le “aree pertinenziali” alle medesime tettoie, realizzate “*con pali di castagno e rete metallica di recinzione dislocate in varie parti dell’area di proprietà con superficie in pianta di circa 1100 mq utilizzate come aree di ricovero per animali all’aperto*” (punto 4 dell’ordinanza).

Anche qui, tenuto conto delle caratteristiche delle opere e della notevole estensione raggiunta da tali recinzioni, come confermate in sede di verifica, non è possibile “demansionarle” al rango di strutture leggere, non soggette ad autorizzazione paesaggistica né a permesso di costruire.

Non trova infatti applicazione (quanto al profilo paesaggistico) la previsione invocata dalla parte, ossia la lettera A13) della Tabella A allegata al d.P.R. 31/2017, che attiene ai soli “*interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento*” di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno (comunque da eseguirsi nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla disposizione in esame), dalla quale risulta dunque estranea la “realizzazione” (e dunque l’apposizione *ex novo*, come avvenuto nella specie) di detti elementi.

Sotto il profilo urbanistico, poi, trattasi di recinzioni che, nel loro insieme (e comunque dovendosi avere riguardo anche alle tettoie, cui le medesime accedono quali “aree pertinenziali”), arrecano una significativa alterazione dello stato dei luoghi. Ancora una volta, infatti, va ribadito che l’impatto e il grado di trasformazione urbanistico-edilizia va necessariamente apprezzato con riferimento al complesso delle strutture presenti *in situ*.

Anche sotto questo profilo, dunque, l’ordinanza di demolizione è del tutto legittima.

3. Priva di pregio si appalesa anche la censura dedotta con il terzo mezzo, con cui la parte lamenta la lesione delle proprie garanzie partecipative, per non avere il Comune comunicato l’avvio del procedimento ai sensi della l. n. 241/1990, da cui scaturirebbe l’illegittimità dell’ordine demolitorio per *deficit* motivazionale, non avendo l’Amministrazione valutato eventuali apporti forniti dal privato in sede procedimentale, con conseguente violazione anche del principio costituzionale di buon andamento dell’attività amministrativa.

Sul punto si richiama la granitica giurisprudenza, anche di questa Sezione, secondo cui il provvedimento con il quale viene disposta la demolizione di un’opera priva di titolo edilizio, in ragione della sua connotazione quale atto dovuto, “*non deve essere preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento, trattandosi di una misura sanzionatoria per l’accertamento dell’inosservanza di disposizioni urbanistiche secondo un procedimento di natura vincolata precisamente tipizzato dal legislatore e rigidamente disciplinato dalla legge per reprimere un abuso edilizio*” (cfr. da ultimo Cons. Stato, Sez. VI, 11 gennaio 2023, n. 383, nonché, *ex plurimis*, T.A.R. Lazio, II quater, 30 novembre 2022, n. 15976).

Non sussistono, dunque, spazi per momenti partecipativi di cui l’Amministrazione debba tener conto, trovando applicazione il disposto di cui all’art. 21-ocies, comma 2 della medesima l. n. 241/1990, alla luce della natura vincolata del potere di repressione degli abusi edilizi.

4. Venendo ora allo scrutinio del ricorso per motivi aggiunti proposto avverso il diniego di permesso di costruire in sanatoria, va dato atto, innanzitutto, della parziale improcedibilità dello stesso, con specifico riferimento alle doglianze che si appuntano sul manufatto di cui al punto 1) dell’ordinanza. Logicamente preliminare all’esame della legittimità o meno del diniego, infatti, è l’accertamento in merito alla natura dell’opera di cui è stata chiesta la sanatoria ai sensi dell’art. 36 del Testo unico dell’edilizia, essendo l’ambito applicativo dell’istituto circoscritto agli interventi di “nuova costruzione” assoggettati a permesso di costruire.

Ebbene, alla luce delle argomentazioni sopra spese, essendo stato l'intervento in questione qualificato come "volume tecnico", ne risulta giocoforza non necessaria una sanatoria postuma sul piano edilizio (che in effetti la parte riferisce avere richiesto solo in via prudenziale, ossia nell'eventualità in cui risultasse comprovata l'esigenza di un titolo edilizio autorizzatorio).

Sicché l'eventuale accoglimento del gravame proposto avverso il diniego non arrecherebbe alla ricorrente alcuna effettiva utilità, non sussistendo i presupposti per intimare la demolizione del manufatto in ragione dell'assenza del permesso di costruire.

5. Devono essere invece rigettate le ulteriori censure dedotte con il primo mezzo.

Si osserva che il provvedimento sopravvenuto si configura quale atto plurimotivato, essendo il diniego fondato su due ragioni tra loro autonome e concorrenti, rappresentate dalla duplice circostanza che *i*) gli interventi contestati sarebbero in contrasto con l'art. 55, comma 2 L.R. n. 38/1999, con conseguente insussistenza della condizione presupposta della cd. "doppia conformità edilizia", e *ii*) rilevanti per la pubblica incolumità in ragione delle loro dimensioni, con conseguente assoggettamento ad autorizzazione sismica, non prodotta agli atti.

Ne consegue che, ai fini dell'accoglimento del presente gravame, sarebbe indispensabile l'accertamento dell'illegittimità di ambedue le citate motivazioni, dovendosi far seguito al granitico orientamento giurisprudenziale secondo cui *"in presenza di un provvedimento con motivazione plurima, solo l'accertata illegittimità di tutti i singoli profili su cui esso si fonda può comportarne l'annullamento, posto che è «sufficiente la legittimità di una sola delle giustificazioni per sorreggere l'atto in sede giurisdizionale» (cfr. ex multis Cons. St, Sez. VI, 6.09.2021, n. 6219)"* (cfr. su tutti T.A.R. Lazio, Sez. II S, 6.09.2022, n. 11485).

Ebbene, nel caso di specie è sufficiente evidenziare che non sono stati adottati elementi convincenti atti a scalfire la legittimità della prima delle citate ragioni, non avendo la parte compiutamente dimostrato che, diversamente da quanto ritenuto dal Comune, risulterebbe soddisfatto, nel caso di specie, il requisito della doppia conformità edilizia, richiesto dall'art. 36 TUE.

Al riguardo si precisa che non è dirimente la possibilità (evidenziata dalla ricorrente anche in sede procedimentale) di risalire all'epoca di realizzazione degli interventi utilizzando le immagini estrapolate dalla piattaforma satellitare *Google Earth*: infatti, quand'anche si riuscisse ad appurare, per tale via, la data esatta di realizzazione dei diversi interventi, e quand'anche gli stessi risultassero conformi alla normativa urbanistico-edilizia all'epoca in vigore (circostanza, quest'ultima, comunque nemmeno adeguatamente sviluppata negli atti difensivi), si osserva che, in ogni caso, ne andrà pur sempre appurata la conformità anche rispetto alla normativa vigente al momento di presentazione della domanda.

Ciò posto, tale ultima condizione non risulta verificata.

L'Amministrazione, infatti, ha richiamato il disposto di cui all'art. 55 e s.m.i. della L.R. n. 38/1999, previsione che subordina l'edificazione in zona agricola a rigorosi limiti: in particolare, con la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta, veniva rappresentato che *"la nuova costruzione in zona agricola è consentita solo tramite PUA, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti solo solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario"*.

Con riferimento a tale profilo, la parte non ha addotto alcuna specifica osservazione né in sede procedimentale, essendosi limitata, in quella fase, a contestare la ritenuta omogeneità degli abusi, a suo dire meritevoli di distinto apprezzamento in considerazione della loro diversa "caratura", né nella presente sede processuale, essendo state sostanzialmente ribadite, con l'atto di motivi aggiunti, le doglianze originariamente dedotte con il ricorso introduttivo, che si appuntano unicamente sulla circostanza che le diverse opere *"non possono essere considerate come unico intervento edilizio determinante"*, avendo escluso la realizzazione *"sul predetto compendio immobiliare (di) alcuna opera di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia pesante, aumento di superfici e volumi che solo avrebbero potuto giustificare il necessario preventivo ottenimento di un titolo autorizzativo"*.

Trattasi di deduzioni prive di pregio: si rinvia, sul punto, a tutto quanto sopra argomentato sia in merito alla necessità di un apprezzamento unitario degli abusi sia, in ogni caso, alle rilevanti dimensioni e caratteristiche concrete dei diversi interventi realizzati *in loco*, con conseguente legittimità della qualifica impressa dal resistente Comune in termini di nuove costruzioni.

Tanto premesso, la parte non ha addotto alcun elemento concreto che potesse far ritenere superato il test di verifica della doppia conformità edilizia di opere che, nella specie, sono state edificate in area agricola, per la quale vige il rigoroso e restrittivo regime disciplinato dall'invocata legge regionale.

6. Con il secondo mezzo la parte lamenta l'illegittimità del diniego di sanatoria per non avere l'Amministrazione proceduto ad esitare, preventivamente, l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, che configurerebbe in tesi un "*presupposto indefettibile per il buon esito della procedura di accertamento di conformità urbanistica ad oggi denegata alla ricorrente*", con conseguente "*valutazione soltanto parziale dei fatti*", includendo l'istanza *ex art. 36 TUE* "*anche questioni di natura paesaggistica*".

Tale deduzione è priva di pregio.

Al netto delle ulteriori deduzioni sollevate con la prima parte del medesimo mezzo (volte a ribadire la possibilità di un accertamento di compatibilità paesaggistica, la cui valutazione, come detto, è demandata all'Amministrazione nell'opportuna sede procedimentale), coglie nel segno quanto eccepito dalla difesa comunale in ordine alla reciproca autonomia dei due procedimenti di cui agli artt. 167, commi 4 e 5 d. lgs. n. 42/2004 e 36 TUE, essendo l'uno preordinato alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento di trasformazione del territorio, demandata all'autorità tutoria del vincolo, l'altro a verificare se i lavori, pur se tollerabili sotto un profilo paesaggistico, siano conformi o meno alla normativa urbanistico-edilizia, con valutazioni che restano, pertanto, del tutto autonome e distinte.

7. Prive di pregio sono anche le censure dedotte con il terzo mezzo.

La parte, infatti, ripropone essenzialmente le doglianze già contenute nel ricorso introduttivo, funzionali ad un inquadramento dei diversi interventi nel novero delle attività in regime di edilizia libera, sicché è possibile rinviare sul punto a tutto quanto sopra argomentato.

Ne consegue che è priva di pregio l'ulteriore osservazione secondo cui la richiesta del permesso di costruire in sanatoria era stata presentata "*proprio al fine di trovare un punto di incontro con l'amministrazione comunale ed addivenire alla piena regolarizzazione di strutture che, nella proprietà della Sig.ra [omissis], offrono ricovero ad oggi a numerosi animali, ad esclusiva cura e spese della ricorrente, tentativo evidentemente non andato a buon fine. In verità, gli interventi in parola non paiono riconducibili ad alcuna delle ipotesi di cui all'art. 10 del testo unico per l'edilizia (interventi subordinati a permesso di costruire)*", attesa appunto la correttezza della qualificazione operata dal Comune.

Né, per quanto sopra argomentato, sono stati dimostrati i presupposti (doppia conformità edilizia) per il rilascio del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 36 TUE.

8. Da ultimo, si appalesano infondate anche le doglianze dedotte con l'ultimo mezzo, non risultando violate le garanzie partecipative accordate all'interessata, che, con la comunicazione del preavviso di diniego *ex art. 10-bis l. n. 241/1990*, è stata comunque posta nelle condizioni di formulare le proprie osservazioni scritte in sede procedimentale, che l'Amministrazione ha ritenuto non conferenti.

9. In conclusione: il ricorso introduttivo va accolto *in parte qua* (ossia limitatamente all'ordine di demolizione del manufatto descritto al punto 1) dell'ordinanza e con riferimento unicamente al motivo fondato sull'assenza del permesso di costruire), mentre per il resto va rigettato; il ricorso per motivi aggiunti va dichiarato in parte improcedibile (con riferimento al diniego di permesso di costruire in sanatoria relativo al medesimo manufatto di cui al punto 1) dell'ordinanza), mentre per il resto va rigettato.

10. Le spese di lite possono essere compensate sia tra le parti costituite, in ragione della reciproca soccombenza, sia nei confronti della Regione Lazio, non costituitasi in giudizio e comunque estranea alla vicenda, come peraltro esplicitamente ammesso dalla ricorrente che, in sede di ricorso introduttivo, riferisce di aver notificato "prudenzialmente" il gravame anche all'Amministrazione

regionale, al fine di evitare una eventuale declaratoria di inammissibilità, pur puntualizzando che la Regione non “*possa effettivamente dare alcun contributo al presente giudizio*” (cfr. pag. 8).

11. Quanto alla liquidazione del compenso spettante al verificatore, chiesto tempestivamente con l’istanza del 21 gennaio 2022 senza indicazione di importi, il Collegio, avuto riguardo al disposto di cui all’art. 38 del D.M. n. 140 del 2012, che ancora la valutazione discrezionale del giudice in particolare ai parametri dell’impegno profuso dal professionista e dell’importanza della prestazione, ritiene di determinarlo nella misura di Euro 1.000,00 (mille/00), da porsi a carico di entrambe le parti costituite, in solido tra loro.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto e integrato da motivi aggiunti:

- accoglie parzialmente il ricorso introduttivo e, per l’effetto, annulla *in parte qua* l’ordinanza dirigenziale n. 2 del 9.12.2020, nei limiti e con gli effetti precisati in parte motiva, mentre per il resto lo rigetta;

- dichiara parzialmente improcedibile il ricorso per motivi aggiunti, nei limiti e per le ragioni evidenziate in parte motiva e, per il resto, lo rigetta.

Compensa le spese tra tutte le parti del giudizio.

Liquida il compenso spettante al verificatore, dott. [omissis], nella misura di euro 1.000,00 (mille/00), da porsi a carico della ricorrente e del Comune di Mazzano Romano, in solido tra loro.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 dicembre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Mario Alberto di Nezza, Consigliere

Francesca Santoro Cayro, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Francesca Santoro Cayro

IL PRESIDENTE

Donatella Scala

IL SEGRETARIO