

Pubblicato il 01/03/2024

Sent. n. 4155/2024

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 15500 del 2014, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Elisabetta Frisina, con domicilio eletto presso lo studio Giammarco Di Raimo in Roma, via E. Faa' di Bruno, 14;
contro
Comune di Monte Compatri, in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Carola Chinappi, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale Carlo Felice, 63;
nei confronti
-OMISSIS-, non costituito in giudizio;
per l'annullamento
dell'ordinanza di demolizione e ripristino dell'originario stato dei luoghi n. -OMISSIS-, prot. n. -OMISSIS- - pratica abusivismo n. -OMISSIS-

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, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 19 gennaio 2024 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 e DIRITTO

1. Con l'odierno ricorso, notificato in data 2 dicembre 2014 e tempestivamente depositato, il ricorrente è insorto avverso l'ordinanza di demolizione i cui estremi sono indicati in epigrafe, che riferisce essergli stata notificata in data 6 ottobre 2014, con la quale il medesimo Comune gli intimava, nella sua qualità di "responsabile" degli abusi, l'immediata sospensione dei lavori in corso di esecuzione e la demolizione, nel termine di 30 giorni, di opere realizzate in località "-OMISSIS-" in assenza di titolo abilitativo e delle necessarie autorizzazioni preliminari. Gli abusi, in parte in corso di realizzazione e in parte già ultimati, erano così decritti: "*realizzazione in corso di costruzione (...) di un manufatto con sviluppo planimetrico a pianta quadrata di circa mt. 10,50 x 10,50 mt e con n. 2 piani fuori terra (...) al momento dell'accertamento si presenta non ultimato e realizzato con struttura in latero-cemento e pilastratura portante in cemento armato con la realizzazione di copertura a doppia falda (...). Il fabbricato al momento dell'accertamento si presenta allo stato rustico e senza tamponature laterali*"; "*Realizzazione di muri perimetrali di confine del lotto di terreno (...)*" con dimensioni di circa mt. 28 x 18,50, non rifiniti e realizzati in parte in cemento

armato e in parte in blocchetti di cemento, per un'altezza costante sul lato est "pari a circa 5 mt realizzato in cemento armato e con soprastanti blocchetti per una quota parte pari a circa 4,00 mt a 1,00 mt. Il muro posto sul lato ovest si presenta in cemento armato con altezza da 0,50 s 1,00 mt circa. Il restante muro posto sul lato nord, dal quale si accede al lotto si presenta con altezza variabile da 2,00 mt a 0,80 mt circa".

Il lotto di terreno ove insistevano le opere contestate ricadeva in zona "E – agricola", sottozona "E2 – Agricola, forestale e di valore naturalistico" di P.R.G., sottoposta a vincolo paesaggistico ex d. lgs. n. 42/2004 (giusta il D.M. 2.04.1954), vincolo idrogeologico e sismico, oltre che ricompresa nel perimetro del Parco Regionale dei Castelli Romani.

2. Il ricorrente, premesso in fatto di possedere il terreno sin dal 1987 e che il manufatto contestato era stato sequestrato nell'ambito di un procedimento penale pendente a suo carico, ha dedotto i seguenti motivi:

I) "Violazione dell'art. 31 D.P.R. 380/2001 in combinato disposto con l'art. 15 Legge Regionale Lazio n. 15/2008, eccesso di potere per illegittima riduzione del termine".

L'ordinanza di demolizione sarebbe illegittima in quanto concede un termine (di soli 30 giorni) assai inferiore a quello (pari a 90 giorni) contemplato sia dall'art. 31 d.P.R. n. 380/2001 sia dall'art. 15 L.R. n. 15/2008 senza addurre alcuna motivazione, non avendo considerato la circostanza che gli immobili sono sottoposti a sequestro giudiziario e dunque risulta necessario, per poter ottemperare all'ordine demolitorio, procedere al relativo dissequestro, né tenuto conto del fatto che il terreno appartiene a ben 6 comproprietari *"da accordare al fine di permettere la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi"*;

II) "Violazione dell'art. 31 D.P.R. 380/2001 in combinato disposto con l'art. 15 Legge Regionale Lazio n. 15/2008, eccesso di potere, inosservanza di circolari".

Il provvedimento sarebbe altresì illegittimo per non aver indicato l'area che verrebbe acquisita di diritto al patrimonio comunale ai sensi degli artt. 31 d.P.R. n. 380/2001 e 15 L.R. n. 15/2008 per l'ipotesi di inottemperanza, né distinto tra manufatti ultimati e non ultimati, così violando la disposizione da ultimo citata, come interpretata dalla Circolare della Regione Lazio del 19 novembre 2008, la quale prevede che la demolizione delle opere abusive costituisce la regola generale e la sospensione dei lavori l'ipotesi residuale;

III) "Violazione di legge ex art. 15, comma 5 Legge Regionale Lazio n. 15/2008".

L'ordinanza contiene l'avvertimento che, in ipotesi di inottemperanza, si darà corso all'applicazione del provvedimento d'ufficio a spese del responsabile dell'abuso e alle ulteriori procedure sanzionatorie previste dalla legge senza tener conto che l'unico responsabile delle opere è il ricorrente, e dunque non potendo l'amministrazione disporre l'acquisizione di diritto nei confronti del 6 comproprietari del terreno, in quanto non responsabili;

IV) "Violazione delle norme sul procedimento amministrativo (art. 7 L. 241/1990)".

L'ordinanza non sarebbe stata preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento, necessaria nel caso di specie in ragione del notevole lasso temporale trascorso dalla realizzazione dell'opera, della situazione giuridica del terreno "tra possesso e proprietà" e dell'ausilio conoscitivo che i comproprietari avrebbero potuto apportare, anche tenuto conto che la zona è interessata da un piano particolareggiato ancora in corso di esecuzione e che le opere "quando possibile" saranno oggetto di una domanda di sanatoria.

3. Il Comune di Monte Compatri si è costituito in giudizio con atto depositato in data 22 gennaio 2015 al fine di chiedere l'integrale rigetto del ricorso, in quanto infondato nel merito.

4. Il Sig. -OMISSIS- (che figura tra i destinatari dell'ordinanza di demolizione in qualità di comproprietario per 3/12 delle opere in questione) è stato evocato in giudizio in qualità di "controinteressato" ma non si è costituito.

5. In data 5 febbraio 2021 il ricorrente ha depositato la sentenza della Corte di Appello di Roma, Sezione III Penale, n. -OMISSIS-, con la quale è stata dichiarata l'estinzione per prescrizione dei reati a lui contestati (in relazione all'abuso edilizio commesso) e revocato *"il disposto ordine di demolizione"*.

6. All'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato, tenutasi da remoto in data 19 gennaio 2024, il ricorso è stato discusso e trattenuto in decisione.

7. Il gravame è infondato.

8. In punto di fatto va precisato che il ricorrente non ha contestato la sua qualità di "responsabile" delle opere descritte nell'ordinanza, né la loro natura abusiva, avendo l'amministrazione accertato l'assenza di un idoneo titolo edilizio oltre che delle ulteriori autorizzazioni e nulla osta all'uopo necessari, insistendo gli interventi in area pluri-vincolata.

9. Tanto premesso, il primo mezzo è destituito di fondamento alla luce del pacifico orientamento giurisprudenziale secondo il quale l'assegnazione di un termine inferiore a 90 giorni per l'ottemperanza all'ordine di demolizione non ne determina l'illegittimità, risolvendosi in una violazione meramente formale non lesiva per l'interessato, il quale conserva comunque un termine non inferiore a quello di legge per ottemperare all'ingiunzione (cfr. *ex multis* Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 luglio 2011 n. 4102; Cons. St., sez. V, 24 febbraio 2003, n. 986). In altri termini, l'assegnazione di un termine inferiore a quello di legge non produce altro effetto se non quello di precludere temporaneamente, ovvero sino alla scadenza dei novanta giorni, l'acquisizione gratuita del manufatto abusivo al patrimonio del comune (cfr. Cons. St., sez. VI, 26 luglio 2022, n. 6594).

Né possono assumere rilievo "invalidante" le circostanze fattuali menzionate dal ricorrente, non rendendo le medesime necessaria l'assegnazione di un termine maggiore.

In particolare, quanto al fatto che l'immobile appartiene a sei comproprietari che sarebbe stato necessario "coordinare" ai fini dell'ottemperanza, si precisa che l'ordinanza demolitoria, per espressa disposizione di legge, è emanata nei confronti anche del responsabile dell'abuso, oltre che del proprietario dell'opera realizzata *sine titulo*, sicché entrambi sono tenuti ad osservare l'ingiunzione con essa impartita nel termine ivi previsto.

Ed ancora, l'ordinanza è legittimamente emessa anche qualora le opere abusive siano, al momento della sua adozione, sottoposte a sequestro, ben potendo l'interessato chiedere alla competente autorità giudiziaria la revoca del sequestro al fine di dare esecuzione all'ordine suddetto, come del resto espressamente chiarito nelle avvertenze poste in calce al provvedimento oggetto del presente gravame: si richiama, anche sotto tale profilo, il granitico indirizzo giurisprudenziale secondo cui "La sottoposizione a sequestro penale preventivo di una costruzione abusiva da parte della competente autorità giudiziaria non esime, in verità, il destinatario dell'ingiunzione demolitoria dall'ottemperanza alla stessa, ben potendo essere richiesto in sede penale il dissequestro del bene al solo fine di provvedere alla demolizione, così da evitare il provvedimento di acquisizione, non rientrando il sequestro tra gli impedimenti assoluti che non consentono di dare esecuzione all'ingiunzione. In questi casi costituisce onere del responsabile dell'abuso motivatamente domandare all'autorità giudiziaria il dissequestro dell'immobile, secondo la procedura prevista dall' art. 85, disp. att. c.p.p. (in materia di restituzione delle cose sequestrate con imposizione di prescrizioni), al fine di ottemperare all'ingiunzione a demolire, ponendo in essere una condotta attiva che rientra nella ordinaria diligenza e non assume carattere di eccezionalità né di inesigibilità" (cfr. Consiglio di Stato Sez. VI, 20 giugno 2023, n. 6031; Consiglio di Stato Sez. VII, 20 febbraio 2023, n.1721).

10. Ed ancora, è inconferente il fatto che l'ordinanza oggetto di impugnazione non contenga l'indicazione dell'area cd. pertinenziale che sarà acquisita di diritto al patrimonio comunale, essendo la sua concreta individuazione demandata al successivo atto di accertamento dell'inottemperanza all'ordine demolitorio.

Quanto, poi, alla mancata specifica distinzione tra opere in corso di realizzazione e opere già ultimate, la censura, oltre che irrilevante, è comunque destituita di fondamento in punto di fatto, se si considera che il provvedimento contiene la puntuale ed esaustiva descrizione degli interventi contestati, alcuni dei quali si presentavano allo stato di "rustico" (v. manufatto su più piani, dotato di pilastri e privo di tamponature laterali), mentre gli altri risultavano già ultimati (v. muro perimetrale).

11. La censura dedotta con il terzo mezzo è inammissibile per difetto di interesse, in quanto diretta a censurare pretesi vizi che andrebbero a ledere unicamente la posizione giuridica dei comproprietari del terreno e non già la sfera del ricorrente. Come accennato, del resto, egli non contesta

specificamente la sua qualità di “responsabile dell’abuso”, e come tale risulta legittimamente attinto dall’ordine di demolizione giusta il disposto degli artt. 31 d.P.R. n. 380/2001 e 15 L.R. n. 15/2008.

12. Privo di fondamento è anche l’ultimo mezzo di gravame, in ragione della natura strettamente doverosa e vincolata dell’ordine di demolizione, tale da escludere l’utilità di qualsivoglia apporto partecipativo del destinatario.

In quest’ottica, è del tutto ininfluyente sia il lasso temporale trascorso dalla commissione dell’abuso, configurando la sua repressione un atto dovuto, sia la particolare “situazione giuridica” in cui versa il terreno sul quale insistono le opere abusive in quanto di proprietà di altri soggetti, atteso che i medesimi figurano tra i destinatari dell’ordinanza e comunque il ricorrente (come accennato) è stato anch’esso legittimamente attinto dall’ordine demolitorio quale responsabile, sia, ancora, la riferita volontà di presentare una domanda di sanatoria una volta completato l’iter urbanistico che la parte asserisce essere in atto, trattandosi di circostanza che, per granitica giurisprudenza e in disparte ogni ulteriore considerazione, è ininfluyente ai fini della validità dell’ordine di demolizione.

13. Da ultimo, nessun rilievo può assumere la sentenza penale, intervenuta nella more, “di non doversi procedere” nei confronti del ricorrente per prescrizione dei reati a lui ascritti, sia perché la legittimità del provvedimento gravato in questa sede va valutata al momento in cui il medesimo è stato adottato, in applicazione del principio *tempus regit actum*, sia perché la “revoca” con essa disposta è ovviamente riferita all’ordine di demolizione adottato dal giudice penale e non anche al provvedimento repressivo-ripristinatore emanato dall’autorità amministrativa nell’esercizio dei poteri di vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia contemplati dal Testo unico di cui al d.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 15/2008.

14. In conclusione, il ricorso va rigettato.

15. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in favore del Comune di Monte Compatri nella misura determinata in dispositivo. Nulla si dispone nei confronti del Sig. -OMISSIS-, non costituitosi in giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna il ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore del Comune di Monte Compatri nella misura di euro 2.000,00, oltre accessori di legge. Nulla spese nei confronti di -OMISSIS-.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare la parte ricorrente.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 gennaio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Giovanna Vigliotti, Referendario

Francesca Santoro Cayro, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Francesca Santoro Cayro

IL PRESIDENTE

Donatella Scala

IL SEGRETARIO

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