

Pubblicato il 10/01/2026

Sent. n. 36/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 527 del 2024, proposto da [omissis], rappresentati e difesi dagli avvocati Donatella Sciarresi, Carlo Nunzio Sforza, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Fermo, rappresentato e difeso dagli avvocati Andrea Gentili, Cristina Argentieri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

[omissis], rappresentato e difeso dagli avvocati Massimo Ortenzi, Gianluca Ortenzi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

- del permesso di costruire in sanatoria n. [omissis] ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 dell'intervento abusivo descritto nell'Ordinanza demolitoria n. [omissis], dei documenti ivi indicati tra cui la Proposta del Responsabile del Procedimento, Prot. n. [omissis] e l'Avviso di rilascio di PdC in Sanatoria pubblicato nell'Albo Pretorio in pari data nonché il suo provvedimento di trasmissione;
- conseguentemente, dell'Istanza di permesso in sanatoria avanzata dalla Controinteressata mediante i Prot. n. [omissis] e successive integrazioni Prot. n. [omissis] e Prot. n. [omissis]; compresa l'intera documentazione Tecnica, grafica e descrittiva in essa presente, in quanto assente dei presupposti di legge per addivenire alla sanatoria;
- della missiva trasmessa dal Comune di Fermo in data [omissis] in conseguenza della diffida delle Ricorrenti, nonché ove occorra della precedente missiva del medesimo Ente datata [omissis];
- di ogni ulteriore atto e provvedimento, anche se allo stato non conosciuto, che consenta la sanatoria dell'intervento abusivo contestato dall'originaria Ordinanza demolitoria n. [omissis], anche eventualmente con illegittimità ed inefficacia della concessa proroga dei termini, ed in particolare la sanatoria del vano finestrato collocato sul fronte sud-ovest e del soppalco.

Con contestuale accertamento dell'abusività dell'intervento come peraltro già descritto nell'Ordinanza demolitoria n. [omissis], tra cui, ma non solamente, dei "due vani finestrati, l'uno collocato sul fronte nord, l'altro a sud-ovest" oggetto di sanatoria ed in particolare del vano finestrato collocato sul fronte sud-ovest dell'abitazione di proprietà della Controinteressata e del soppalco.

Con condanna vista l'illegittimità della sanatoria come erroneamente (nuovamente) concessa, ritenendola legittima e da assentire, al ripristino dello stato dei luoghi in esecuzione dell'Ordinanza demolitoria n. [omissis], mai revocata né annullata ovvero condanna del Comune, con eventuale rimessione degli atti allo stesso per gli adempimenti di competenza, e della Controinteressata al ripristino totale dello stato dei luoghi eliminando le opere abusive, in ogni caso ed in particolare con rimozione totale del vano finestrato posto sul fronte sud-ovest e del soppalco, in quanto abusivi e mai sanati.

Con riserva di risarcimento del danno anche all'esito del Giudizio.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Fermo e di [omissis];

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 giugno 2025 il dott. Giovanni Rui e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Espone preliminarmente la ricorrente come il ricorso in oggetto sia strettamente legato a un precedente giudizio innanzi a questo Tribunale (R.G. n. [omissis]) proposto tra le medesime parti processuali nei confronti dell'identico intervento abusivo, in precedenza assentito mediante SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR n. 380/20021. Con sentenza n. [omissis] è stata infatti dichiarata l'illegittimità di una precedente sanatoria che aveva interessato l'immobile.

Il ricorrente e l'odierna controinteressata sono comproprietari di diverse e separate unità immobiliari del medesimo fabbricato sito in Fermo, ove tutte hanno la residenza. La vicenda origina dall'Ordinanza demolitoria n. [omissis], mediante la quale il Comune ha ordinato alla sig.ra Andrenacci la demolizione di alcune opere contestate; Seguiva SCIA annullata da Codesto Tribunale con la menzionata sentenza n. [omissis].

A seguito dell'annullamento della SCIA veniva presentata istanza di permesso di costruire in sanatoria per le opere oggetto di ordinanza.

Successivamente, in data [omissis], veniva rilasciato l'impugnato permesso di costruire in sanatoria, impugnato con i seguenti motivi di ricorso.

a) Violazione e falsa applicazione dell'art. 36 DPR n. 380/2001. Scadenza dei termini per l'applicazione della sanatoria, non più concedibile. Illegittima rimessione in termini anche dopo la pronuncia giudiziale. Illegittimità ed inefficacia della proroga. Eccesso di potere per contraddittorietà, ingiustizia manifesta, sviamento di potere. Violazione dei principi di eguaglianza, imparzialità, buon andamento ed efficienza della P.A.

Osserva parte ricorrente che l'art. 36 del DPR n. 380/2001 prevede la possibilità di presentare istanza di sanatoria "fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative. Il termine coincide con novanta giorni o con il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza". L'ordinanza demolitoria prevedeva il termine di giorni 90 (novanta), decorrente dalla notifica. Dato che l'ordinanza era del [omissis], il termine sarebbe scaduto in data [omissis] e non si potrebbe determinare una "riviviscenza" o riedizione dei termini di sanatoria, facendoli nuovamente decorrere ex novo dalla pronuncia giudiziale. La controinteressata avrebbe liberamente scelto di operare una Sanatoria ex art. 37 DPR n. 380/2001 e, vista l'illegittimità della stessa, non può essere rimessa in termini. Così ragionando, per bloccare sine die qualsiasi ordinanza demolitoria sarebbe sufficiente presentare di continuo nuove istanze di sanatoria. Il termine non sarebbe quindi prorogabile se non con il medesimo strumento (ordinanza) che ha concesso il termine iniziale. In ogni caso, la proroga concessa il [omissis] sarebbe comunque scaduta il [omissis]. Anche ritenendo che il termine di legge ricominci a decorrere dalla sentenza del Tar, lo stesso sarebbe egualmente scaduto, giacché la SCIA è stata presentata il novantesimo giorno, ultimo utile, non residuando quindi ulteriore spazio per nuove istanze di sanatoria. Inoltre, l'istanza di permesso di costruire in sanatoria sarebbe in realtà stata completata solo il [omissis], quando la ricorrente depositato l'ultima integrazione documentale. Infine, la possibilità di proroga inserita dal D.L. n. 69/2024 in modifica al comma 3 dell'art. 31 TUEL non sarebbe applicabile ratione temporis e i termini sarebbero comunque spirati.

b) Violazione dell'art. 36 DPR n. 380/2001. Assenza totale di ogni adeguata motivazione, diversamente da quanto previsto dall'art. 36 DPR n. 380/2001 e art. 3 Legge n. 241/1990.

Annullabilità dell'atto financo nullità per assenza di un requisito essenziale. Violazione dei principi di imparzialità, buon andamento, efficienza della P.A

Con il secondo motivo si contesta la motivazione del provvedimento di sanatoria, che sarebbe sostanzialmente assente anche a fronte dei ripetuti contributi dei ricorrenti e che non può essere sostituita dal riferimento alla proposta del responsabile del procedimento, comunque insufficiente. Il provvedimento sarebbe quindi carente di necessari elementi di forma e sostanza e da ritenersi nulla e in ogni caso da annullare.

c) Violazione dell'art. 36 DPR n. 380/2001. Mancata contestazione dell'accertamento di fatto contenuto nell'ordinanza di demolizione e sancito anche nella Sentenza n. [omissis] passata in giudicato. Nullità e comunque annullamento della sanatoria. Impossibilità di considerare le finestre "originarie" visto l'accertamento, contenuto nell'ordinanza e nella Sentenza, quale nuova costruzione.

Con il terzo motivo si deduce che la controinteressata non potesse ottenere alcuna sanatoria, peraltro in gran parte riproponendo, ex art. 36 e non più 37 DPR 380/2001, le medesime argomentazioni del provvedimento annullato da questo Tribunale. Ciò alla luce dell'accertamento definitivo contenuto nell'ordinanza di demolizione mai impugnata e della sua dettagliata motivazione. e al contenuto della sentenza di annullamento della precedente SCIA, passata in giudicato, la quale, correttamente, ha rilevato l'impugnabilità della qualificazione giuridica delle opere e, in particolare, che perlomeno la realizzazione delle finestre sarebbe stata incontestabilmente non sanabile, qualificandosi le opere in questione come "nuova costruzione".

d) Violazione dell'art. 36 DP. n. 380/2001. Assenza della cd. doppia conformità urbanistica per molteplici ragioni. Difetto di istruttoria, errore di fatto. Falsa ed erronea motivazione. Violazione dei punti 3.4 e 3.6 delle norme di intervento del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Violazione della normativa sulle distanze. Difetto di istruttoria ed errata qualificazione del soppalco. Assenza Parere del Ministero. Violazione dei principi di imparzialità, buon andamento ed efficienza della P.A. Eccesso di potere per contraddittorietà, errore di fatto. Violazione dei principi di buon andamento, imparzialità, efficienza ed efficacia della P.A.

La Controinteressata avrebbe presentato, ex art. 36 DPR n. 380/2001, quasi la stessa identica documentazione presentata ex art. 37, per la quale vi sarebbero in buona misura le medesime ragioni ostative individuate dal Tar. Non sarebbe quindi presente il requisito della cd. doppia conformità urbanistica previsto dall'art. 36 DPR n. 380/2001. La controinteressata non la avrebbe provata, con conseguente difetto di istruttoria dell'Ente ed errata motivazione nel concedere la sanatoria. In particolare, la perizia di parte in atti, già prodotta nel precedente ricorso, dimostrerebbe la non preesistenza delle finestre e il mancato rispetto dei punti 3.4 e 3.6 delle norme di intervento di cui al Piano Particolareggiato (le quali prevedono il ripristino o riapertura di vani finestrati dell'impianto originario). L'assenza di aperture preesistenti sarebbe ulteriormente provata da due dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, ove il precedente proprietario "dal 26 aprile 1978 al 18 luglio 2005" dichiara "che i vani finestrati del fronte nord e del fronte sud-ovest di accesso al balcone, erano già presenti prima che ne entrassi in possesso". Infatti gli stessi non risultano nella planimetria catastale del 1976, per cui con tutta probabilità sarebbero state realizzat in quel lasso temporale intermedio o, meglio, il 26 gennaio 1978, come del resto sarebbe stato dichiarato dalla stessa controinteressata nella prima sanatoria. La nuova richiesta oggetto del provvedimento impugnato avrebbe solo aggiunto considerazioni circa la simmetria tra i due vani e la destinazione d'uso a studio, che dimostrerebbero la preesistenza delle finestre. Ancora, la distanza della veduta non rispetterebbe l'art. 905 del Codice Civile,

). Violazione e falsa applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001. Mancato pagamento delle sanzioni pecuniarie. Errore di fatto. Eccesso di potere per irragionevolezza, contraddittorietà, disparità di trattamento ed ingiustizia manifesta. Violazione dei principi di imparzialità, buon andamento, efficienza della P.A.

Il Comune avrebbe, illegittimamente imputato i pagamenti effettuati in precedenza, per la SCIA in sanatoria successivamente annullata da questo tribunale, anche per la nuova Sanatoria.

Si sono costituiti il Comune di Fermo e la controinteressata, resistendo al ricorso.
Alla pubblica udienza del 12 giugno 2025 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

1. Il ricorso è fondato, nei limiti che seguono.

1.1 Con riguardo al primo motivo di ricorso la proroga del termine previsto dall'ordinanza di demolizione, peraltro non oggetto di impugnazione, deve ritenersi ammissibile. Difatti, "Entro il termine perentorio di 90 giorni, il destinatario dell'ordine di demolizione può formulare l'istanza di accertamento di conformità prevista dall'art. 36, comma 1, del testo unico n. 380 del 2001 Adunanza Plenaria n. 16/2023. L'art. 36 consente la presentazione di tale istanza "fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative" e dunque prima della scadenza del termine indicato per demolire o ridurre in pristino ovvero - nel caso in cui ciò non sia possibile - prima dell'irrogazione delle sanzioni previste in alternativa dagli articoli 33 e 34 del DPR n. 380 del 2001. Il citato articolo 36 è entrato in vigore prima dell'introduzione del comma 4 bis dell'art. 31, per cui ovviamente non poteva far riferimento a quest'ultimo. Pertanto, la disposizione non può che essere interpretata nel senso che l'accertamento di conformità può essere richiesto prima della scadenza del termine indicato per demolire o ridurre in pristino ovvero - nel caso in cui ciò non sia possibile - prima dell'irrogazione delle sanzioni previste in alternativa dagli artt. 33 e 34 DPR n. 380 del 2001.

1.2 Alla luce di ciò il nuovo termine di 90 giorni (concesso con proroga a decorrere dal 5 luglio 2023) non ha subito alcuna sospensione con l'istanza ex art. 37, continuando a decorrere fino al 5 settembre 2023 (data di adozione del provvedimento di accoglimento, poi impugnato). La sentenza di annullamento n. [omissis] avrebbe quindi privato di efficacia un provvedimento inidoneo ab origine a consentire la sospensione della decorrenza del termine, permettendo la riattivazione del decorso residuo (30 giorni). L'istanza ex art. 36, successivamente intervenuta entro i detti 30 giorni, è quindi tempestiva.

2. Con riguardo al difetto di motivazione il provvedimento impugnato, come sostenuto dalla PA, è motivato per relationem e non è necessario che gli atti richiamati siano direttamente allegati al corpo del provvedimento.

2.1 La giurisprudenza ha evidenziato che il concetto di disponibilità di cui all'art. 3 della L. n. 241 del 1990 non comporta che l'atto amministrativo richiamato "per relationem" debba essere unito a pena d'illegittimità al provvedimento che lo evoca, bensì è sufficiente che l'atto sia reso disponibile a norma della stessa legge, vale a dire che esso possa essere acquisito utilizzando il procedimento di accesso ai documenti amministrativi. In sostanza, detto obbligo determina che la motivazione del provvedimento deve essere portata nella sfera di conoscibilità legale del destinatario e nella motivazione "per relazione" è sufficiente che siano espressamente indicati gli estremi dell'atto richiamato, mentre non è necessario che lo stesso sia allegato, dovendo essere messo a disposizione e mostrato su istanza di parte (Cons. Stato, II, 22 giugno 2022, n. 533). Nel caso in esame parte ricorrente, in seguito all'accesso, ha potuto conoscere gli atti dell'istruttoria, per cui il motivo è infondato, non potendosi riscontrare assenza della motivazione.

3 Sono invece fondati, sia pure parzialmente, il terzo e il quarto motivo. La sentenza n. [omissis] di questo Tar ha annullato il provvedimento di SCIA in sanatoria in quanto titolo non idoneo a consentire la sanatoria degli interventi abusivi come complessivamente considerati (compresi quindi gli interventi ulteriori rispetto all'apertura di finestre, che di per sé, secondo il Collegio, avrebbe potuto essere ricondotta agli interventi di straordinaria manutenzione ex art. 3 comma 1 lett. b).

3.1 Come sostenuto dalla giurisprudenza amministrativa, in caso di pluralità di interventi abusivi è necessario operare una valutazione omnicomprensiva e "non atomistica" delle difformità riscontrate (Cons. Stato VII 21 maggio 2025 n. 4379), valutazione necessaria sia per l'adozione di un'ordinanza di demolizione (a prescindere quindi dalla consistenza specifica dei singoli abusi) sia per la decisione sull'istanza in sanatoria (al fine di stabilire se sia necessaria, sempre in ottica omnicomprensiva, una SCIA o un permesso di costruire in sanatoria). Di qui l'inciso della sentenza secondo cui "l'omessa impugnazione da parte della controinteressata dell'ordinanza di demolizione nella parte in cui qualificava gli abusi quali interventi di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3 lettera e) del d.p.r. n.

380/2001 ne ha comportato il consolidamento in parte qua, riverberandosi sul regime giuridico della sanatoria che non può considerarsi variato in ragione della ottemperanza parziale dell'ordine di demolizione limitatamente al balcone (Tar Marche [omissis] cit.). Ne consegue che, pur in presenza di abusi astrattamente qualificabili ex art. 3, comma 1 lett. b), la valutazione omnicomprensiva contenuta nell'ordinanza, parametrata sull'art. 3 comma 1 lett. e) e non tempestivamente contestata, ha comportato il consolidamento del regime giuridico necessario per accedere alla sanatoria di tutte le difformità riscontrate, ossia il permesso di costruire. Ciò significa, pertanto, che anche a fronte di opere astrattamente riconducibili all'art. 3, comma 1 lett. b) il regime giuridico necessario per accedere alla sanatoria non sarà la SCIA ma il permesso di costruire. L'individuazione del regime giuridico, tuttavia, non comporta implicitamente anche un giudizio sulla effettiva sanabilità dell'opera, che deve comunque essere valutata in relazione al requisito della doppia conformità e ai relativi criteri urbanistici. Ne consegue che la qualifica di "nuova costruzione" delle opere oggetto dell'ordinanza di demolizione non esclude l'accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001, che quindi dovrà essere valutato relativamente alla presenza dei requisiti di legge, sia pure tenendo conto di quanto riportato nell'ordinanza di demolizione [omissis] e dalla sentenza di questo Tar [omissis].

3.2 Nel caso in esame assume quindi valore decisivo la preesistenza dei vani finestrati, data la sanabilità, ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/2001, delle modifiche prospettiche relative ai vani finestrati quali interventi di risanamento conservativo, assentibili ai sensi dell'art. 12.5 NTA del centro storico per il quale è consentito "il ripristino di aperture di vani, porte e finestre dell'impianto originario ed è consentita la modifica delle dimensioni dei vani, di porte e finestre preesistenti nel rispetto delle proporzioni ed in armonia con dimensioni e allineamenti dell'edificio circostante". Quindi si richiede, ovviamente, la preesistenza delle aperture nell'impianto originario.

3.3 Il Collegio ritiene che, pur essendoci indubbiamente un margine di discrezionalità dell'Amministrazione relativo alla valutazione delle prove sulla preesistenza delle aperture, in ogni caso tale giudizio deve essere fondato su validi indizi anche alla luce, come si vedrà, della circostanza che una delle finestre è situata a una distanza inferiore dal fondo della controinteressata rispetto a quanto previsto dall'art. 905 cc.

3.4 Il provvedimento impugnato e le deduzioni del Comune e della controinteressata sul punto non sono convincenti. In primo luogo, il quarto motivo non è inammissibile, a differenza di quanto sostenuto dalla controinteressata. Infatti, il motivo individua chiaramente la dedotta causa dell'illegittimità della sanatoria: la mancanza della doppia conformità legata alla necessaria preesistenza delle aperture, sia pure in forma diversa. Risulta sostanzialmente incontestato come la presenza di vani finestrati anteriore al 1976 (l'acquisto dell'immobile da parte dei danti causa della controinteressata risale al 1978), non sia riscontrabile in alcun documento. Infatti, nella planimetria catastale del 15 ottobre 1976 (si veda la relazione di parte del 18 marzo 2024 depositata dai ricorrenti e la stessa planimetria depositata dal comune) non risultano. Il provvedimento impugnato si limita ad affermare, nel documento istruttorio, che "le aperture esterne (finestre sui lati nord e sud/ovest) erano già presenti prima che gli attuali proprietari ne estrarono in possesso, mentre il soppalco risulta essere stato realizzato tra il 1993 e il 1994". La memoria conclusiva del Comune fornisce ulteriori elementi indiziari, nel senso "che l'accastamento della stanza quale "studio" può rappresentare un indizio della preesistenza di una finestra (anche magari solo dell'architrave) altrimenti appare illogica la destinazione assegnata con un locale "cieco". Si aggiunge nella memoria che "è una circostanza nota che nei palazzi di risalente datazione le finestre venissero richiuse o spostate per mutate esigenze abitative, lasciando sul posto l'architrave che ne delimitava l'originaria posizione. Il tecnico della controinteressata, in qualità di professionista abilitato, nella relazione illustrativa ne ha attestato la preesistenza, basandosi sulla presenza dell'architrave riscontrato sulle pareti. Il Comune, accertata la vetustà dell'immobile (edificato nel 1877) e non disponendo di elementi contrari per non ritenere fondata l'attestazione del tecnico, ha ritenuto idonea la documentazione depositata, tenuto anche conto del comportamento secondo buona fede che deve essere tenuto nei confronti della PA".

3.5 La relazione presentata con la richiesta di sanatoria è però del tutto generica sul punto, basandosi sulla tipologia dei mattoni e degli architravi, nonché sulla presenza di altre finestre simili nell'edificio. Indipendentemente dalle puntuali contestazioni sul dei ricorrenti, gli indizi forniti sono generici e non possono assumere la consistenza di gravità e concordanza richiesta per dimostrare la preesistenza di un abuso alla normativa edilizia che ne impedisce l'accertamento di conformità. Del resto il Consiglio di Stato, in una recente decisione, relativa in quel caso alla necessità di autorizzazione sismica per le aperture, ha osservato come non siano sufficienti degli indizi che comportino "un certo grado di incertezza sull'effettiva esistenza delle stesse, sull'esatta ubicazione e, sicuramente, sulle dimensioni ed di tali supposti finestre". Nel caso in esame, a parere del Collegio, la ritenuta preesistenza delle aperture si basa sostanzialmente su congetture che a stento possono assumere la natura di indizio e tanto meno avere le necessarie caratteristiche di precisione e concordanza richieste per un procedimento di sanatoria.

3.6 Del resto non è contestato che l'apertura (porta finestra) sul lato sud ovest non rispetti le distanze di cui all'articolo 905 c.c. Ovviamente il Collegio non disconosce il fatto che i provvedimenti di sanatoria sono rilasciati salvi i diritti dei terzi e che in via generale l'amministrazione non è tenuta a verificare specificamente se un intervento edilizio o una costruzione arrechi pregiudizio ai diritti di terzi. Tuttavia, in relazione al rilascio dei predetti titoli, devono essere considerati i limiti legali inerenti ai rapporti tra proprietari di fondi confinanti, quali quelli relativi alle distanze, alle luci e alle vedute. Tali limitazioni, avendo carattere generale, concorrono a definire la regolamentazione dell'attività edilizia e rientrano tra gli elementi che l'amministrazione deve necessariamente valutare, in quanto incidono anche sul rapporto pubblicistico. In altre parole, il potere di autorizzare l'attività edificatoria deve essere esercitato dall'Amministrazione nel rispetto di tutte le norme che regolano la materia, sia che le stesse abbiano come oggetto diretto la cura dell'interesse pubblico, sia che regolano le relazioni tra privati cittadini. Risulta incontestato che la porta finestra autorizzata con il permesso di costruire in sanatoria permetta di affacciarsi sul fondo dei ricorrenti e sia quindi sia qualificabili come veduta. Non è altresì in contestazione che si trovi a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 905. Proprio alla luce della presenza di distanze inferiori a quelle previste dal codice civile, a maggior ragione sarebbe stata necessaria un'approfondita istruttoria sulla presenza e sull'ubicazione delle eventuali finestre preesistenti, del tutto mancante del caso in esame.

3.7 Per quanto sopra, l'impugnato permesso di costruire in sanatoria del [omissis] deve essere annullato con riguardo alla "Riapertura di finestre preesistenti sui lati Nord e Sud/Ovest".

4 Per il resto il terzo e il quarto motivo sono infondati. Non sono infatti convincenti le censure relative alla non sanabilità del soppalco. Indipendentemente dall'effettiva presenza dell'interesse dei ricorrenti all'annullamento della sanatoria sul punto, i motivi di ricorso si limitano a contestarne il possibile uso abitativo, mentre il provvedimento di sanatoria e il documento istruttorio chiariscono che il "locale soppalco risulta destinato a ripostiglio e non possiede le caratteristiche di locale abitabile (altezza media pari a ml. 2.03)". La sanatoria richiede chiaramente la destinazione a ripostiglio e non è di certo sufficiente il fatto che l'ambiente sia "aeroilluminato" o che vi siano lampade e scrivanie facilmente rimovibili a ritenere illegittimo un provvedimento che, appunto, limita la sua utilizzabilità quale ripostiglio. Di conseguenza sarà compito del Comune osservare che sia effettivamente rispettata questa destinazione.

4.1 Con riguardo, infine, alla necessità del parere della Soprintendenza, parte ricorrente non fornisce alcun indizio della presenza di vincoli paesaggistici o archeologici, pur essendo situato l'immobile nel centro storico.

5 Con riguardo, infine, al quinto motivo di ricorso, le modalità di imputazione dei pagamenti relativi alla precedente SCIA in sanatoria non incidono, in tutta evidenza, sulla legittimità del permesso di costruire impugnato. Di conseguenza il motivo deve essere respinto.

6 Per quanto sopra, l'impugnato permesso di costruire in sanatoria deve essere annullato limitatamente ai vani finestrati "del fronte nord e del fronte sud-ovest". Devono invece essere rigettate le richieste di accertamento dell'abusività e di condanna al ripristino dello stato dei luoghi, dato che i provvedimenti successivi al presente annullamento sono di competenza dell'Amministrazione e, in

ogni caso, l'annullamento del provvedimento impugnato riguarda esclusivamente i vani finestrati di cui sopra.

6.1 Il parziale accoglimento del ricorso consente la compensazione integrale delle spese tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte, e per l'effetto annulla l'impugnato permesso di costruire n. [omissis] adottato dal Comune di Fermo limitatamente alle opere di cui in motivazione e per il resto lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Ancona nella camera di consiglio del giorno 12 giugno 2025 con l'intervento dei magistrati:

Renata Emma Ianigro, Presidente

Giovanni Ruiu, Consigliere, Estensore

Simona De Mattia, Consigliere

L'ESTENSORE

Giovanni Ruiu

IL PRESIDENTE

Renata Emma Ianigro

IL SEGRETARIO