

Pubblicato il 07/02/2026

Sent. n. 150/2026

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 272 del 2017, proposto da -OMISSIS-, rappresentati e difesi dagli avvocati Christian Palpacelli, Massimiliano Santarelli, con domicilio eletto presso lo studio Giorgio Mariscoli in Ancona, corso Mazzini, 148;

contro

Comune di Ancona, rappresentato e difeso dall'avvocato Massimo Demetrio Sgrignuoli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

- dell'ordinanza n. -OMISSIS-, a mezzo della quale il Dirigente del Comune di Ancona ha ordinato ai ricorrenti la demolizione delle opere indicate nella premessa della predetto provvedimento e la remissione in pristino dello stato dei luoghi poiché: “realizzate in zona extraurbana sottoposta a vincolo paesaggistico “D.M. 01/08/2001 – Area circostante la-OMISSIS- – in parte in difformità della concessione edilizia -OMISSIS- e dall'autorizzazione paesaggistica n. -OMISSIS-, ed in parte relativamente ai manufatti di cui ai punti 8 e 9 in assenza del Permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs 42/2004”;

- di ogni altro atto preordinato, presupposto, consequenziale e/o comunque connesso al predetto provvedimento.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 25 settembre 2025 il dott. Giovanni Ruiu e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

In data -OMISSIS-, la Sezione Edilizia del Comune di Ancona effettuava un sopralluogo ad Ancona, in frazione -OMISSIS-, - zona extraurbana sottoposta a vincolo paesaggistico imposto con DM 1 agosto 2001.

Dal verbale del sopralluogo emergevano 9 abusi edilizi, tra cui, al numero 1 dell'impugnata ordinanza, il cambio d'uso di una porzione accessoria di civile abitazione dell'unità immobiliare, avvenuto in assenza di titoli abilitativi e in contrasto con la norma delle NTA del PRG comunale all'art. 6;

A seguito e per l'effetto di tale verbale, la Direzione Sportello Unico Integrato del Comune di Ancona notificava, in data -OMISSIS-, ai signori -OMISSIS- l'ordinanza di demolizione n. -OMISSIS-, con

la quale ordinava loro di demolire le suddette opere e di rimettere in pristino lo stato dei luoghi a proprie spese entro i successivi 90 gg.

Con il ricorso in epigrafe, i ricorrenti impugnavano l'ordinanza per numerosi profili di violazione di legge ed eccesso di potere.

Si costituiva il Comune di Ancona, resistendo al ricorso

Con ordinanza n. -OMISSIS-, il Tribunale disponeva l'acquisizione di elementi istruttori, con particolare riguardo alla persistenza dell'interesse alla decisione, richiedendo al Comune di Ancona una dettagliata relazione sui fatti di causa e sugli eventuali ulteriori procedimenti che nelle more della decisione avessero interessato l'immobile oggetto del ricorso, nonché su eventuali comunicazioni pervenute da parte ricorrente relative all'impugnata ordinanza;

L'istruttoria è stata eseguita dal Comune di Ancona il 12 maggio 2025.

Alla pubblica udienza del 25 settembre 2025 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

1 A seguito dell'istruttoria eseguita dal Comune di Ancona, si è accertato che gran parte dei manufatti sono stati condonati o demoliti spontaneamente. Di conseguenza, a verbale dell'udienza pubblica del 25 settembre 2025, il difensore di parte ricorrente ha dichiarato la sopravvenuta carenza di interesse in relazione ai punti 2), 3), 4), 5), 7), 8) e 9) dell'ordine di demolizione impugnato, insistendo sull'intervento di cui al punto 1.

1.1 In primo luogo il Collegio, vista anche la dichiarazione a verbale di parte ricorrente, ritiene di dichiarare il ricorso improcedibile per sopravvenuta carenza d'interesse con riguardo ai manufatti di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 7), 8) e 9) dell'ordinanza impugnata, demoliti spontaneamente o oggetto del permesso in costruire in sanatoria del 15 marzo 2018 rilasciato al ricorrente -OMISSIS- dal Comune di Ancona.

1.2 Il ricorso deve essere dichiarato improcedibile anche con riguardo al manufatto il punto 6) dell'ordinanza (cancello metallico delle dimensioni di mt. 3,83/1,35) in quanto lo stesso risulta demolito nella relazione tecnica allegata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui sopra.

1.3 I ricorrenti e il Comune sono invece concordi nell'affermare che residua l'interesse alla decisione per quanto riguarda il manufatto di cui al punto 1) dell'ordinanza impugnata:

2. Rimane quindi da trattare la parte dell'ordinanza impugnata relativa a detto manufatto, individuato al punto 1) della stessa "cambio d'uso di una porzione accessoria di civile abitazione censita alla particella 2 e realizzazione di canne fumarie" di cui si contesta "la realizzazione in assenza di titoli abilitativi ed in contrasto con la norma delle NTA del PRG art. 6" (...) "oltre alla realizzazione di canne fumarie in assenza di autorizzazione paesaggistica" (...).

2.1 Il manufatto e le contestate violazioni sono meglio descritto nel presupposto verbale della Polizia Municipale del 14 settembre 2016, relativo al sopralluogo del 21 luglio 2016.

-cambio d'uso di una porzione accessoria di civile abitazione dell'unità immobiliare censita alla particella 2 realizzazione di canne fumarie 2 in Zona extraurbana sottoposta a vincolo paesaggistico "DM 01/08/2001 - Area circostante la-OMISSIS-" in parte in difformità dalla c.e. -OMISSIS- e dall'autorizzazione paesaggistica n. -OMISSIS-al N.C.E.U. al foglio 136, mapp. 2, avvenuto in assenza di titoli abilitativi ed in contrasto con la norma delle NTA del PRG Art. 6: "Sono vietati i cambi di destinazione d'uso degli annessi agricoli in abitazioni, qualora gli stessi risultano separati dall'edificio principale possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza delle abitazioni, oltre alla realizzazione di canne fumarie in asse in assenza di autorizzazione paesaggistica, il manufatto è rappresentato nelle foto...si specifica che al momento dell'accertamento l'edificio era abitato dalla Signora -OMISSIS-;".

2.3 L'ordinanza di demolizione, con particolare riguardo all'opera appena citata, è contestata sotto i seguenti profili:

-Eccesso di potere per genericità ed indeterminatezza della motivazione circa la consistenza delle contestazioni, con pregiudizio del principio del contraddittorio e del diritto di difesa dei ricorrenti - contraddittorietà della motivazione

Parte ricorrente sostiene che, a parte la mancata indicazione del numero e delle dimensioni delle canne fumarie asseritamente realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica, non è stato specificato in

cosa sarebbe consistito il cambio d'uso di una porzione accessoria di civile abitazione asseritamente avvenuta in assenza di titoli abilitativi (in realtà esistenti), e in contrasto con la norma delle NTA dell'art. 6 del PRG (a detta dei ricorrenti non applicabile al caso di specie), non essendo stato indicato quanto a tale riguardo sia prescritto sia nella concessione edilizia n. -OMISSIONIS-, sia nel vincolo paesaggistica n. -OMISSIONIS-, nonché quale sarebbe stata la situazione concretamente riscontrata in sede di sopralluogo.

-Eccesso di potere per manifesta illogicità, contraddittorietà e erroneità di motivazione dell'ordinanza impugnata.

In relazione all'accertamento di cui al n. 1 dell'ordinanza impugnata, parte ricorrente afferma che il manufatto in parola è stato ristrutturato come annesso agricolo con concessione edilizia n. -OMISSIONIS-, previa concessione edilizia in sanatoria n. -OMISSIONIS-. Successivamente è stato cambiato di destinazione d'uso in accessorio di civile abitazione con SCIA prot. n. -OMISSIONIS-. Detto cambio di destinazione sarebbe stato realizzato “senza esecuzione di opere”, come confermato dalla stessa Autorità accertatrice nel corso del “Verbale di sopralluogo ed accertamenti urgenti documentazione fotografica”, redatto nella stessa data del 21 luglio 2016 anche ai fini penali e allegato al ricorso, ove si afferma che “dalle misurazioni effettuate risulta corrispondere a quanto autorizzato eccetto le canne fumarie non presenti in progetto”. Sostiene quindi il cambio di destinazione d'uso si sarebbe verificato in presenza del titolo abilitativo, contrariamente a quanto affermato nel verbale di accertamento del 14 settembre 2016, presupposto dell'ordinanza impugnata; Dal settembre 2011 l'annesso agricolo non sarebbe quindi stato più tale poiché divenuto accessorio di civile abitazione, pertanto, l'art. 6 delle NTA del PRG che l'Amministrazione assume essere stato violato da parte dei ricorrenti sarebbe inapplicabile al caso di specie, poiché, ai sensi del menzionato articolo: “sono vietati i cambi di destinazione d'uso degli annessi agricoli in abitazioni, qualora gli stessi risultano separati dall'edificio principale possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza delle abitazioni”. Non potrebbe inoltre esserci una attività di demolizione e di rimessione in pristino dei luoghi, da parte dei ricorrenti, contrariamente a quanto è stato prescritto nell'ordinanza impugnata, non essendo stata eseguita alcuna opera edilizia. Quanto infine alla contestazione relativa alla realizzazione delle canne fumarie in assenza di autorizzazione paesaggistica, i ricorrenti la affermano la non necessità della stessa.

3 Le censure non sono condivisibili. Con riguardo all'ordine di rimessione in pristino delle canne fumarie, non spetta al Comune fornire prova del loro impatto paesaggistico, anche se le misure precise dei manufatti non sono indicate. Infatti, sebbene risulti controverso, in ambito edilizio, il regime da applicare a una canna fumaria, poiché in alcuni casi viene ricondotta all'edilizia libera e in altri casi viene assoggettata al previo ottenimento di un titolo edilizio, nella specie è pacifico che l'area su cui è situato l'immobile cui accede la canna fumaria è ricompresa in ambito sottoposto a tutela paesaggistica (DM 1 agosto 2001), come riportato dal Comune e non contestato da parte ricorrente (che del resto ha regolarmente chiesto e ottenuto l'autorizzazione paesaggistica per altri manufatti indicati nell'ordinanza). Sotto il profilo paesaggistico, diversamente per quanto accade negli ambiti urbanistico ed edilizio, assume rilievo tutto ciò che risulta percepibile come ingombro alla visuale o come innovazione non diluibile nell'insieme paesistico (tra le tante Tar Lombardia Milano 21 marzo 2025 n. 989 e la giurisprudenza ivi citata). La giurisprudenza ha costantemente affermato che le opere realizzate senza autorizzazione all'interno di un territorio protetto, anche se astrattamente riconducibili al concetto di pertinenza, debbono comunque sottostare a misure ripristinatorie e di reintegro ambientale di cui agli artt. 167 e 181 del D. Lgs. n. 42 del 2004: difatti “laddove gli illeciti edilizi ricadano in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, stante l'alterazione dell'aspetto esteriore, gli stessi risultano soggetti alla previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con la conseguenza che, quand'anche si ritenessero le opere pertinenziali o precarie e, quindi, assentibili con mera DIA, l'applicazione della sanzione demolitoria è, comunque, doverosa ove non sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesistica” (Cons. Stato, VII, 6 novembre 2023, n. 9557;).

3.1 Ciò trova conferma anche nel DPR n. 31 del 2017 (“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria

semplificata") che sottopone a procedimento autorizzatorio, sebbene semplificato, la realizzazione di "interventi sui prospetti (...) comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche [e] inserimento di canne fumarie" (art. 3 che rinvia all'allegato B, voci "B.3" e "B.4"). Essendo stato realizzato l'abuso in un ambito sottoposto a vincolo, la carenza di un provvedimento di autorizzazione (o compatibilità) paesaggistica rappresenta un impedimento assoluto alla permanenza del manufatto anche da un punto di vista edilizio. Secondo l'art. 146, comma 4, del D. Lgs. n. 42 del 2004, infatti, "l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio" (Cons. Stato, IV, 24 marzo 2023, n. 3006). L'autorizzazione paesaggistica rappresenta quindi un presupposto essenziale e indefettibile per il legittimo mantenimento di un'opera edilizia. Ne consegue che, in assenza del previo ottenimento della autorizzazione paesaggistica, risulta legittima (e atto dovuto) l'adozione dell'ordine di rimessione in pristino dello stato dei luoghi in capo ai ricorrenti.

3.2 Con riguardo al cambio di destinazione d'uso, l'ordinanza impugnata non contesta ai ricorrenti il cambio di destinazione da annesso agricolo ad accessorio di pertinenza di civile abitazione, ma quello da porzione accessoria di civile abitazione ad abitazione. Viene quindi affermata la violazione dell'art. 6 delle NTA del PRG comunale "Sono vietati i cambi di destinazione d'uso degli annessi agricoli in abitazioni, qualora gli stessi risultano separati dall'edificio principale possono essere utilizzati come spazi accessori di servizio e di pertinenza delle abitazioni".

3.3 Sul punto, il verbale di contestazione del 14 settembre 2016 è chiaro nel menzionare il "cambio d'uso di una porzione accessoria di civile abitazione". Ancora, il Verbale di sopralluogo accertamento del 21 luglio 2025 (depositato dagli stessi ricorrenti), afferma che il manufatto (ivi individuato come "Manufatto C") "dalle misurazioni effettuate risulta corrispondere a quanto autorizzato eccetto le canne fumarie non presenti in progetto. Nella porzione di edificio lato Est sono presenti locali ad uso abitativo costituiti da soggiorno cucinotto, camera e bagno, dotati di impianti tecnologici completamente arredati ed abitati al momento del sopralluogo dalla sig.ra -OMISSIONIS-.... Tale cambio di destinazione da accessorio ad abitazione non risulta autorizzato".

3.4 Quindi, se è indubbio che l'edificio risulti conforme a quanto autorizzato dal punto di vista delle misurazioni (eccetto, appunto, le canne fumarie). nel verbale di accertamento del 21 luglio 2016 depositato dagli stessi ricorrenti viene ulteriormente confermato il cambio di destinazione d'uso da accessorio di pertinenza di civile abitazione ad abitazione, con una persona che ci abitava regolarmente (tale ultima circostanza non è contestata nel ricorso).

3.4 Con riguardo alla contestata sanzione demolitoria il provvedimento impugnato va letto unitamente al presupposto verbale del 14 settembre 2025. Di conseguenza, per quanto riguarda il manufatto sub 1) non sono contestate difformità volumetriche (tranne, come già detto, le canne fumarie), ma solo un cambio di destinazione in difformità da quanto autorizzato e in contrasto con i divieti previsti dalle NTA del PRG comunale (tanto che l'ordinanza non prevede l'acquisizione del manufatto in caso di inottemperanza). Di conseguenza l'ordinanza impugnata va intesa, con riguardo al manufatto sub 1) , come volta alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi e, quindi, al ripristino della destinazione d'uso autorizzata con i precedenti titoli edili, in conformità con l'art. 6 delle NTA del PRG comunale.

4 Per quanto sopra il ricorso deve essere respinto con riguardo al manufatto di cui al punto 1) dell'ordinanza impugnata, sia pure con le precisazioni di cui sopra riguardo al contenuto ripristinatorio dell'ordinanza impugnata, e per il resto deve essere dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza d'interesse.

4.1 L'eterogeneità delle situazioni sanzionate nell'ordinanza impugnata e gli sviluppi successivi alla notifica del ricorso consentono la compensazione delle spese.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, in parte lo dichiara improcedibile per sopravvenuta carenza d'interesse e per il resto lo respinge, come specificato in motivazione.
Spese compensate.

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 reati e condanne penali.

Così deciso in Ancona nella camera di consiglio del giorno 25 settembre 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

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