

N. 08774/2024REG.PROV.COLL.

N. 02331/2021 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2331 del 2021, proposto da Nizza Federico, rappresentato e difeso dall'avvocato Daniele Granara, con domicilio eletto presso il suo studio in Genova, via Bartolomeo Bosco n. 31/4;

***contro***

Comune di Anguillara Sabazia, non costituito in giudizio;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda) n. 9073/2020.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

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

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 23 ottobre 2024 il Cons. Roberto Michele Palmieri e viste le conclusioni delle parti, come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Le società Igea e Casacavallo s.r.l, nonché Federico Nizza, hanno impugnato – chiedendone l'annullamento – il provvedimento del Comune di Anguillara Sabazia ivi descritto, recante l'ordine di demolizione di interventi edilizi asseritamente realizzati *sine titulo* all'interno dell'azienda agrituristica "Tenuta i due laghi".

Costitutosi in giudizio, il Comune di Anguillara Sabazia ha chiesto il rigetto del ricorso, con vittoria delle spese di lite.

Con sentenza n. 9073/2020 il TAR Lazio ha rigettato il ricorso.

Avverso tale statuizione giudiziale il sig. Federico Nizza ha interposto appello, affidato ai seguenti motivi di gravame, appresso sintetizzati: 1) erroneità della sentenza per difetto assoluto dei presupposti e per erronea motivazione. Ingiustizia manifesta. Travisamento. Mancata individuazione della violazione e falsa applicazione degli artt. 27 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 3 e 6 della Legge 7 agosto 1990, n. 241. Eccesso di potere; 2) *error in iudicando*; illegittima imputazione all'appellante, pro quota, delle spese di CTU.

Ha chiesto pertanto, in riforma dell'impugnata sentenza, l'annullamento dell'atto impugnato in primo grado. Il tutto con vittoria delle spese di lite.

Il Comune intimato non si è costituito in giudizio.

All'udienza di smaltimento del 23.10.2024 – tenutasi con modalità di collegamento da remoto in videoconferenza, ai sensi dell'art. 87 co. 4-bis c.p.a. – l'appello è stato trattenuto in decisione.

2. Con un primo lotto di censure (motivi sub 1-5 dell'atto di appello) l'appellante lamenta l'erroneità della pronuncia appellata, la quale avrebbe respinto tutte le censure da lui proposte, aderendo alle conclusioni di una CTU sostanzialmente inattendibile, in quanto resa unicamente sulla base di aerofotogrammetrie, che non consentirebbero di riscontrare l'esatta natura e consistenza delle opere realizzate.

Le censure sono infondate.

3. Il primo lotto di abusi consiste in un intervento di trasformazione della destinazione d'uso del sottotetto (legittimamente realizzato in virtù di pregressi titoli abilitativi) da locale accessorio a residenziale ad uso recettivo, per una superficie complessiva (dichiarata dall'istante) di 513,90 mq.

Senonché, dalla CTU in atti è emerso che la volumetria del sottotetto è superiore a 750 m<sup>3</sup>.

In particolare, avuto riguardo alla superficie dichiarata in sede di presentazione della domanda di condono, e avuto riguardo all'altezza media dei locali, il CTU è giunto alla condivisibile conclusione che la suddetta trasformazione sviluppa una cubatura di 1.097,29 m<sup>3</sup>, superiore pertanto a quella massima assentibile.

Ciò di per sé esclude la condonabilità dell'abuso.

4. Sul punto, ad avviso dell'appellante il limite dei 750 m<sup>3</sup> non si applicherebbe agli immobili residenziali, quale quello in esame (trattasi, si ribadisce, di una struttura turistico-ricettiva).

Senonché, tale conclusione risulta smentita dalla giurisprudenza di legittimità, alla quale questo Collegio aderisce, secondo cui: “*Ai fini del perfezionamento del condono edilizio previsto dalla l. 23 dicembre 1994, n. 724, il limite volumetrico di 750 metri cubi previsto dall'art. 39, comma 1, è applicabile a tutte le opere, senza distinzione tra residenziali e non residenziali*” (Cass. pen, III, 1.7.2015, n. 31955).

5. Per tali ragioni, avuto riguardo alla consistenza volumetrica dell'abuso in esame, lo stesso non era condonabile.

Ne consegue, per questa via, il rigetto delle relative censure di parte appellante, inidonee a scalfire il percorso logico-argomentativo posto a base della pronuncia appellata, avendo il giudice di prime cure correttamente chiarito che, avuto riguardo alla non condonabilità dell'abuso in esame, la relativa istanza non avrebbe potuta essere accolta né mediante provvedimento espresso, né *per silentium*, non potendo l'inerzia della p.a. nell'evasione della pratica di condono legittimare un abuso in alcun modo sanabile.

6. Con un secondo ordine di censure, l'appellante censura la valutazione di non sanabilità delle ulteriori e seguenti opere: scuderia con due alloggi (corpo E); gazebo (corpo W); Silos; scuderie (corpo M e 0); canile (corpo S); setto murario; sala meeting (corpo A); struttura lignea (corpo C+D); tettoia con muro di contenimento (corpo Z); due tettoie (corpi 4 e 5); sale bridge, fitness e locale caldaia (corpi 3d+3e+3f); scala per accedere alla terrazza (corpo 3h); tettoia (corpo H).

In particolare, rispetto a tali ulteriori corpi di fabbrica, l'appellante contesta le conclusioni cui è pervenuto il CTU (e poste dal giudice di prime cure a fondamento della sentenza appellata), essendo le stesse basate su aerofotogrammetria, nonché sul ricorso alla lettura delle “ombre”, per stabilire le volumetrie esistenti al di sotto

del solaio di copertura (unico corpo visibile dalle riprese fotografiche dall'alto). Ad avviso dell'appellante, tale metodologia accertativa sarebbe inattendibile, in quanto dall'alto sarebbe possibile percepire "direttamente" quanto si trova in basso solo "in piano", non

essendo invece possibile vedere quello che è sui lati dell'edificio.

7. Sul punto, reputa il Collegio che le suddette censure siano da ritenersi del tutto inconferenti, in quanto ciò che rileva ai fini in esame è l'inesistenza delle suddette opere al 31.12.1993, essendo i suddetti corpi di fabbrica stati rinvenuti per la prima volta soltanto nel 1996, e pertanto ben oltre la citata chiusura della finestra temporale utile ai fini dell'accoglibilità della domanda di condono.

Ne consegue, anche rispetto ai suddetti manufatti, la non condonabilità dell'abuso, non essendo essi ricompresi nell'istanza proposta dall'appellante.

Alla stessa stregua, non può parimenti discorrersi di silenzio-assenso, non potendo quest'ultimo logicamente formarsi in relazione ad opere giammai ricomprese nella relativa istanza.

8. Ancora, e in termini correlati, non può in alcun modo operarsi una parcellizzazione condonabilità o meno degli abusi, escludendo i soli ampliamenti che superino il limite dei 750 m<sup>3</sup>. Sul punto, è sufficiente osservare che, per quel che attiene al sottotetto, esso presenta una volumetria di 1.097,29 m<sup>3</sup>, superiore pertanto a quella massima assentibile (750 m<sup>3</sup>), la qual cosa esclude di per sé la condonabilità dell'abuso.

9. Alla stessa stregua, le ulteriori opere in contestazione [scuderia con due alloggi (corpo E); gazebo (corpo W); Silos; scuderie (corpo M e 0); canile (corpo S); setto murario; sala meeting (corpo A); struttura lignea (corpo C+D); tettoia con muro di contenimento (corpo Z); due tettoie (corpi 4 e 5); sale bridge, fitness e locale caldaia

(corpi 3d+3e+3f); scala per accedere alla terrazza (corpo 3h); tettoia (corpo H)] sono state realizzate in epoca successiva al 31.12.1993, circostanza che parimenti esclude la condonabilità dell'abuso.

10. Per tali ragioni, pur nella difficoltà ricostruttiva derivante dallo smarrimento di gran parte della documentazione relativa alla pratica in questione, reputa il Collegio che l'espletata istruttoria – e segnatamente, gli esiti della disposta CTU – consentono senz'altro di escludere l'operare dell'invocato condono.

Naturalmente, la non condonabilità dei suddetti abusi rende legittima l'emissione dell'impugnata ordinanza di demolizione, costituendo quest'ultima un approdo del tutto vincolato, una volta accertata l'insussistenza dei presupposti per la concessione del chiesto titolo in sanatoria.

11. In particolare, non colgono nel segno le censure di difetto di motivazione della gravata ordinanza di demolizione, atteso che, per pacifica giurisprudenza amministrativa, l'ordinanza di demolizione non richiede una specifica motivazione circa le ragioni della sanzione, essendo sufficiente, a tal fine, la constatazione della natura abusiva del manufatto (cfr, *ex multis*, C.d.S, AP n. 9/17); constatazione partitamente avvenuta nel caso di specie.

12. Alla stessa stregua, va escluso l'operare del principio di tutela dell'affidamento, avendo il Consiglio di Stato, nella sua più autorevole composizione, condivisibilmente affermato che: *“Nel caso di tardiva adozione del provvedimento di demolizione di un abuso edilizio, la mera inerzia da parte dell'Amministrazione nell'esercizio di un potere/ dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che (l'edificazione sine titulo) è sin dall'origine illegittimo; allo stesso modo, tale inerzia non può certamente radicare un affidamento di carattere “legittimo” in capo al*

*proprietario dell'abuso, giammai destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo a ingenerare un'aspettativa giuridicamente qualificata"* (C.d.S, AP n. 9/17).

13. Non colgono nel segno, infine, le censure concernenti l'eventuale conseguenza dell'intervento ripristinatorio sulle restanti parti dell'edificio, legittimamente edificate, trattandosi di questioni rilevanti unicamente in sede di esecuzione.

14. Per tali ragioni, i relativi motivi di gravame sono infondati, e vanno dunque disattesi.

15. Va invece accolto l'ultimo motivo di appello, con il quale il giudice di prime cure ha posto le spese di CTU a carico di entrambe le parti.

Sul punto, rileva il Collegio che la CTU è stata disposta proprio a cagione dello smarrimento di gran parte della documentazione da parte del Comune appellato. Trattasi, all'evidenza, di condotta non rispondente ai dettami della diligenza professionale, che sempre deve caratterizzare l'azione dei pubblici poteri.

Per tali ragioni, l'obbligo di pagamento del compenso al CTU andava posto unicamente a carico del Comune, il quale con la sua condotta negligente ha imposto la necessità di nomina del consulente tecnico d'ufficio.

16. Ne consegue, in accoglimento del relativo motivo di gravame, e in riforma dell'impugnata sentenza, la statuizione di condanna al pagamento delle spese di CTU a carico esclusivo del Comune appellato.

Per il resto, l'appello è infondato, e va dunque rigettato.

17. Nulla va dichiarato quanto alle spese di lite, stante la soccombenza sostanziale dell'appellante sui capi principali dell'appello, da un lato, e la mancata costituzione del Comune, dall'altro.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie parzialmente, nei termini descritti in motivazione.

Nulla sulle spese di lite.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 23 ottobre 2024 – tenutasi con modalità di collegamento da remoto in videoconferenza, ai sensi dell'art. 87 co. 4-bis c.p.a. – con l'intervento dei magistrati:

Oreste Mario Caputo, Presidente FF

Raffaello Sestini, Consigliere

Giovanni Tulumello, Consigliere

Ugo De Carlo, Consigliere

Roberto Michele Palmieri, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Roberto Michele Palmieri**

**IL PRESIDENTE**

**Oreste Mario Caputo**

**IL SEGRETARIO**