

N. 17985/2024 REG.PROV.COLL.

N. 06531/2015 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 Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6531 del 2015, proposto da Maria Chiara Shanti Rai, rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Biaggi, con domicilio digitale come da pec da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Nemi, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianluca Piccinni, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via G.G. Belli, 39;

per l'annullamento:

- del provvedimento prot. n. 1819 del 24 febbraio 2015, recante il rigetto sull'istanza di accertamento di conformità ex art. 37 d.lgs. n. 380/2001 relativo alle opere abusive intraprese nell'immobile sito in Nemi, via dei Corsi, 5.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore la dott.ssa Maria Grazia D'Alterio e uditi all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 21 giugno 2024 per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il provvedimento impugnato, il Comune di Nemi ha respinto la domanda di accertamento di conformità *ex art. 37 TUE* presentata dalla ricorrente, in relazione alla abusiva realizzazione di un nuovo rivestimento con pietra locale delle facciate (in precedenza intonacate) dell'immobile di sua proprietà, in zona plurivincolata, in territorio di Nemi.

Secondo la motivazione dell'ente sarebbe stato dirimente, in senso ostativo alla domanda, la circostanza che tale intervento ha portato alla modifica delle distanze dei confini indicate nel progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 6/99, oltre alla modifica della lunghezza dei prospetti, dovuta all'ispessimento del fabbricato; in particolare, in sede di sopralluogo, la distanza con la particella 1212 è risultata pari a 5,45 mt, e, dunque, inferiore ai 6 metri stabiliti dal P.R.G. del Comune di Nemi, approvato con D.G.R. n. 457/2005.

La ricorrente ha dedotto la illegittimità del diniego, articolando, in due motivi in diritto, vizi di violazione di legge ed eccesso di potere per più profili.

In particolare, lamenta:

- che il Comune di Nemi avrebbe grossolanamente errato nella individuazione della normativa vigente al momento del rilascio al costruttore-venditore degli atti concessori, nel 1990 e nel 1999, ritenendo che fosse la stessa in vigore nel 2008/2009 all'epoca della realizzazione del rivestimento in pietra;

- l'intervento edilizio, che avrebbe generato un incremento di spessore di soli 5 cm al più dovuto al "cappotto termico in pietra", comunque, sarebbe ampiamente conforme alla normativa in materia di "contenimento dei consumi energetici" (D.lgs 4.7.2014 n. 102 e L.R. Lazio 8/2006) per cui il nuovo spessore sarebbe ammissibile anche in deroga alle norme sui distacchi, purché rientranti nei limiti del codice civile.

2. Si è costituito in resistenza il Comune intimato, contestando l'avverso dedotto, stante l'asserita legittimità dell'attività amministrativa svolta, e chiedendo il rigetto del ricorso.

3. All'udienza di smaltimento del 21 giugno 2024, tenuta da remoto in ossequio alle vigenti disposizioni processuali, la causa è stata trattenuta in decisione.

4. È possibile lasciare in disparte i rilievi di inammissibilità per genericità dei motivi eccepiti dalla resistente difesa, in quanto il ricorso è infondato nel merito.

4.1 Non coglie nel segno il primo motivo in diritto, con cui si afferma l'erroneità della normativa individuata dal Comune di Nemi come applicabile nella specie.

Invero, la ricorrente ha realizzato opere di rivestimento in pietra locale dei prospetti dell'edificio che hanno mutato le lunghezze e determinato la violazione dei distacchi dai confini, di circa 40-60 cm e differenze rispetto al progetto assentito di un intervallo che va da 20 a 45 cm, peraltro in zona plurivincolata sotto il profilo ambientale, paesaggistico e sismico, come rilevato puntualmente nella relazione dei tecnici comunali redatta all'esito del sopralluogo e richiamata nel preambolo dell'ordinanza di abbattimento, impugnata con ricorso r.g. n. 15595/2014, nonché nel provvedimento di diniego dell'istanza di conformità.

Ciò premesso, non è possibile rilevare alcun errore "grossolano" da parte del Comune in ordine alla normativa da applicare, dovendosi avere riguardo alla disciplina contenuta nel PRG vigente al momento dell'abuso edilizio. E invero, la realizzazione delle opere controverse viene dalla stessa ricorrente collocata temporalmente negli anni 2008 e 2009, allorquando le disposizioni delle N.T.A. del

PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 457 del 2005 già prevedeva una distanza dal confine non inferiore a 6 mt (anziché 5 metri previsti dal PRG vigente al momento del rilascio degli atti concessori nel 1990 e 1999).

Va anche rilevato, come che la zona ove insiste il manufatto abusivo è soggetta a vincolo paesaggistico e che l'esecuzione di lavori idonei a determinare una trasformazione dello stato dei luoghi che implichi, come nella specie, un incremento di volume e mutamento dei prospetti dell'immobile, ove effettuata in zona soggetta a tale vincolo, rende applicabile l'art. 32 del D.P.R. n. 380 del 2001, ai sensi del quale qualunque intervento effettuato su immobili sottoposti al vincolo in parola è da qualificare almeno come "variazione essenziale", in quanto tale suscettibile di essere demolito ai sensi dell'art. 31 del citato D.P.R.

Consolidata giurisprudenza amministrativa evidenzia infatti come le opere realizzate in area sottoposta a vincolo, viepiù se implicanti l'aumento di volume, anche se di impatto minore nel complesso delle opere edificate, mantengono comunque una indubbia rilevanza paesaggistica, poiché le esigenze di tutela dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico, da sottoporre alla previa valutazione degli organi competenti, possono anche esigere l'immodificabilità dello stato dei luoghi, ovvero precluderne una ulteriore modifica. Ne deriva il principio secondo il quale tali opere abusive, come nella specie, devono considerarsi comunque eseguite in totale difformità dalla concessione in sanatoria, laddove non sia stata ottenuta alcuna preventiva autorizzazione paesaggistica e, conseguentemente, è doveroso da parte dell'Amministrazione applicare la sanzione demolitoria (Consiglio di Stato, Sez. VI, 17 ottobre 2022, n. 8785).

4.2 È inoltre infondato il secondo motivo di ricorso, con cui si afferma che le distanze dell'edificio dal confine sarebbero conformi a quanto stabilito dalla normativa sulla riqualificazione energetica (di cui al D.lgs. 102/2014 e L.R. 8/2006), peraltro senza dettagliare il motivo con specifiche censure in grado di chiarire le ragioni e i termini di tale sola asserita conformità.

Invero, da un lato, va sottolineata la genericità del richiamo fatto alla precitata normativa, non essendo chiarite le ragioni della sua applicabilità alla fattispecie concreta, viepiù sotto un profilo temporale quanto al D.lgs. 102/2014, essendo state le opere realizzate tra il 2008 e il 2009; peraltro, nemmeno è stata fornita alcuna prova in ordine alla effettiva riconducibilità dell'intervento in esame nell'ambito degli interventi di riqualificazione energetica, non avendo la ricorrente provato l'intervenuta riduzione significativa dei limiti di trasmittanza, come previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. D'altro canto, come correttamente osservato nel verbale di sopralluogo, risulta in ogni caso superato il limite del maggior spessore delle murature esterne di 25 cm, previsto dall'art. 12, comma 1, L. R. 6/2008, il quale non consente neppure di derogare la distanza dai confini, come rimarcato dalla difesa resistente; al riguardo, la ricorrente non ha fornito elementi di prova contraria.

Nel caso di specie, come risulta dalla documentazione in atti depositata, è stato superato il limite del maggior spessore delle murature esterne e comunque, si rimarca, nemmeno è stato dedotto e provato che l'ispessimento ha consentito "una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo" (*cf.* art. 14, comma 7, del D.lgs.

102/2014), la cui applicazione, come detto, è solo genericamente richiamata dalla ricorrente.

In definitiva, il provvedimento di diniego della domanda di accertamento di conformità presentata ai sensi dell'art. 37 Dpr 380/01 dalla ricorrente, alla stregua delle superiori motivazioni, risulta immune dalle dedotte censure.

5. Per quanto esposto, dunque, il ricorso è infondato e va respinto.

6. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio – Roma (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente al pagamento in favore del Comune di Nemi delle spese del giudizio che liquida in euro 1.500,00 oltre accessori di legge.

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

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 21 giugno 2024, tenuta da remoto tramite Microsoft Teams, con l'intervento dei magistrati:

Maria Grazia D'Alterio, Presidente, Estensore

Angela Fontana, Consigliere

Giovanna Vigliotti, Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Maria Grazia D'Alterio

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI