



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 Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8604 del 2024, proposto da Fabio Massimo Falzetti, in proprio e quale rappresentante legale della Agroforestale Etrusca s.r.l., rappresentato e difeso dagli avvocati Andrea Di Leo, Francesco Lanatà e Vincenzo D'Avino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Corchiano, non costituito in giudizio;

per l'annullamento,

previa adozione di misure cautelari,

- dell'ordinanza di demolizione n. 1 del 19.6.2024, notificata a mezzo pec in data 22.6.2024, avente ad oggetto “*opere edilizie eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*”;
- di ogni ulteriore atto e/o provvedimento presupposto, connesso e consequenziale, anche non conosciuto e/o richiamato.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 gennaio 2025 la dott.ssa Virginia Giorgini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con ordinanza n. 1 del 19 giugno 2024 il Comune di Corchiano ha ingiunto al sig. Fabio Massimo Falzetti, rappresentante legale della Agroforestale Etrusca s.r.l., la demolizione di alcune opere abusive realizzate nel terreno di proprietà della stessa società distinto in catasto al foglio n. 18, particella 13. Esse sono individuate nel provvedimento come “*opera n. 1*” (piscina prefabbricata in plastica), “*opera n. 2*” (fabbricato realizzato in blocchetti di tufo con copertura in tegole e coppi), “*opera n. 3*” (fabbricato realizzato in blocchetti di tufo con unica falda) e *opera n. 4* (villa unifamiliare).

2. Avverso tale ordinanza il sig. Falzetti, in proprio e quale legale rappresentante della Agroforestale Etrusca s.r.l., è insorto con ricorso notificato e depositato il 6 agosto 2024, esponendo di aver proceduto a rimuovere spontaneamente le opere individuate come n. 1, n. 2 e n. 3, realizzate in assenza di titolo edilizio, e chiedendo, quindi, l'annullamento del provvedimento nella sola parte in cui ingiunge la demolizione della villa unifamiliare in quanto edificata in totale difformità dall'originario titolo edilizio.

Il ricorso è affidato a due motivi di diritto così rubricati: “*I. Violazione e falsa applicazione artt. 7, 8, 10 e 10-bis L. 241/1990. Violazione del principio di buon andamento ed imparzialità ex art. 97 Cost. Eccesso di potere per carenza di istruttoria e di motivazione – sviamento di potere – contraddittorietà – illogicità – irragionevolezza – travisamento dei fatti – violazione del principio del legittimo affidamento*”; “*II. Violazione e falsa applicazione artt. 31, 32, 34 e 34-bis D.P.R. 380/2001. Violazione e falsa applicazione art. 17 L.R. Lazio*

15/2008. Violazione e falsa applicazione art. 3 L. 241/1990. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e carenza dei presupposti - Difetto di motivazione – Sviamento di potere – Travisamento dei fatti – Illogicità ed irragionevolezza - Ingiustizia manifesta’.

3. Il Comune di Corchiano, benché regolarmente evocato, non si è costituito in giudizio.

4. Con ordinanza n. 3911 del 4 settembre 2024, la Sezione ha respinto l’incidentale domanda di sospensione del provvedimento impugnato, ritenendo insussistente, sulla base del sommario esame proprio della fase cautelare, il presupposto del *fumus boni iuris*. Tale decisione è stata riformata dal Consiglio di Stato, Sez. II, che, con ordinanza n. 3710 del 9 ottobre 2024, “*ravvisato il pericolo di pregiudizio grave e irreparabile discendente dall’esecuzione dell’ordinanza di demolizione*” e “*rilevata la necessità di mantenere la res adhuc integra fino alla definizione della causa nel merito*”, ha sospeso l’esecutività del provvedimento impugnato.

5. Alla pubblica udienza del 21 gennaio 2025, in vista della quale il ricorrente ha depositato una memoria *ex art. 73 c.p.a.*, nonché la circolare della Regione Lazio n. 1566357 del 20 dicembre 2024, la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. Il ricorso è infondato per le ragioni di seguito esposte.

2. Giova premettere al vaglio dei motivi di censura una ricostruzione del contenuto essenziale delle contestazioni mosse dal Comune di Corchiano al ricorrente in relazione all’edificazione della villa unifamiliare di cui si discute, realizzata in base alla concessione edilizia n. 38 del 23 luglio 1981 e successivamente oggetto di due titoli abilitativi rilasciati, il primo (n. 3 del 9 aprile 1982), per la realizzazione di un portico e, il secondo (n. 1 del 6 marzo 1985), per la realizzazione di un ulteriore portico nonché per il prolungamento di quello esistente.

Sulla base di quanto accertato in sede di sopralluogo effettuato il 15 maggio 2024, nonché della sovrapposizione effettuata tra il posizionamento catastale di progetto

e il posizionamento risultante dalle foto aeree estratte da Google Earth, nel provvedimento impugnato viene rilevato che, rispetto a quanto assentito, *“il fabbricato esistente è stato traslato in direzione Nord di circa 39 ml, oltre che ruotato in direzione Nord-Est e, in alcun punto vi è sovrapposizione tra la nuova e la vecchia sagoma dell’edificio”*.

Sotto il profilo vincolistico, viene evidenziato quanto segue:

- *“lo spostamento è avvenuto senza l’ottenimento del Nulla Osta per il Vincolo Idrogeologico che, a Corchiano, risulta imposto già dal 1972”*;
- *“né agli atti risulta ricevuta del deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile di Viterbo; calcoli che comunque avrebbero dovuto interessare il fabbricato nel suo nuovo posizionamento”*;
- *“dal punto di vista del Vincolo Paesaggistico si precisa che i titoli edificatori risultano rilasciati prima dell’uscita della legge 431 del 1/8/1985”*.

Il provvedimento dà conto, inoltre, di due ulteriori difformità rispetto alla originaria concessione edilizia n. 38 del 1981, individuate nelle *“modifiche dell’apertura di accesso al locale interrato con realizzazione di 2 aperture anziché una e realizzazione di tramezzo divisorio all’interno dello stesso senza modificarne la superficie complessiva”* e nella *“parziale controsoffittatura al piano Primo”*. Infine, viene rilevata la mancata realizzazione del portico sul lato est che era stato assentito con la concessione edilizia n. 1 del 1985.

Il fabbricato, pertanto, secondo quanto si legge nell’ordinanza impugnata, è stato edificato *“in «totale difformità» dal titolo edilizio originale in quanto realizzato con caratteristiche planovolumetriche diverse da quelle autorizzate”*.

3. Il primo motivo di censura è incentrato sulla violazione dell’art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3.1. Nel richiamare un recente precedente giurisprudenziale (C.G.A.R.S., 8 aprile 2024, n. 261), sostiene il ricorrente nel caso di specie non troverebbe applicazione il consolidato principio secondo cui l’ordinanza di demolizione, stante il suo carattere vincolato, non deve essere preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento. Tanto in considerazione del fatto che, in sede di contraddittorio

endoprocedimentale, egli avrebbe potuto evidenziare i “*palesi vizi di legittimità*” dell’emanando provvedimento, evitando così la relativa adozione e l’insorgere di “*un inutile ed evitabile contenzioso*”. La necessità di un previo coinvolgimento del ricorrente si imponeva, ad avviso del medesimo, anche in ragione del lungo lasso di tempo intercorso dalla realizzazione delle opere, ciò che avrebbe ingenerato in lui un legittimo affidamento, oltre ad escludere, sotto altro profilo, la sussistenza delle ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento di cui allo stesso art. 7 della legge n. 241 del 1990.

3.2. La censura non merita condivisione.

È noto al Collegio il recente orientamento giurisprudenziale espresso dalla sentenza richiamata dal ricorrente secondo cui i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia “*qualora si fondano su un accertamento dei fatti che può essere complesso e rispetto al quale non può pregiudizialmente ritenersi superfluo l’apporto collaborativo dell’interessato, in linea di principio, sono soggetti all’applicazione delle garanzie procedurali previste dalla l. n. 241/1990*” (C.G.A.R.S. n. 261 del 2024 cit.).

Tale orientamento non pare, tuttavia, attagliarsi alla fattispecie all’odierno esame.

Per un verso, infatti, la circostanza fattuale della dislocazione dell’immobile rispetto al progetto approvato è stata oggettivamente riscontrata e non è nemmeno contestata nel ricorso.

Per altro verso, poi, come si vedrà in sede di scrutinio del secondo motivo, la natura abusiva dell’intervento e la tipologia di sanzione da irrogare non erano opinabili, trattandosi di intervento in area vincolata cui era applicabile l’art. 32, comma 3, secondo periodo, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, TUED) e non incidendo la qualificazione dello stesso in termini di totale difformità o invece di variazione essenziale sulla doverosità della sanzione demolitoria *ex* art. 31, comma 2, del medesimo decreto.

D'altra parte, proprio in ragione di quanto appena osservato in ordine al profilo sanzionatorio, nella presente controversia trova spazio applicativo, contrariamente a quanto dedotto dal ricorrente, l'art. 21-*octies*, comma 2, primo periodo, della legge n. 241 del 1990, che esclude l'annullabilità del provvedimento laddove “*per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato*”.

Né può invocarsi, a supporto della dedotta illegittimità per omessa comunicazione di avvio del procedimento, il decorso del tempo e il conseguente radicarsi di una posizione di legittimo affidamento in capo all'odierno ricorrente, difettando il presupposto di un atto dell'autorità amministrativa, specifico e concreto, che abbia assicurato al privato una situazione di vantaggio, poi rimossa, e venendo invece in rilievo la mera, per quanto indubbiamente stigmatizzabile, inerzia nell'esercizio dei poteri di repressione degli abusi edilizi (cfr., *ex plurimis*, Cons. St., Sez. II, 28 ottobre 2024, n. 8592; T.A.R. Lazio, Sez. II quater, 8 gennaio 2024, n. 288).

4. Con il secondo motivo di ricorso, il sig. Falzetti, dopo aver condivisibilmente premesso che non assume rilevanza dal punto di vista edilizio il mancato accatastamento del bene, circostanza del resto meramente rilevata nel provvedimento ma non fatta oggetto di una specifica contestazione, si sofferma, innanzitutto, sulle difformità diverse dalla traslazione del fabbricato rispetto all'originaria area di sedime.

Egli deduce, in particolare, che si tratterebbe di difformità di entità minima, senz'altro riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi del disposto dell'art. 34-*bis*, comma 2, del TUED, introdotto dal d.l. 29 maggio 2024, n. 69, convertito dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, se non addirittura, per quanto attiene alla “*parziale controsoffittatura al piano primo*”, qualificabili alla stregua di interventi di manutenzione ordinaria eseguibili in regime di attività edilizia libera *ex art. 6 del TUED*.

La censura si rivela fuori fuoco.

È lo stesso ricorrente, difatti, ad affermare che *“il «fulcro» dell’ordine ripristinatorio è rappresentato dal fatto che l’opera de qua è stata traslata rispetto all’originaria area di sedime, per come individuata nei grafici allegati ai titoli abilitativi; secondo l’Amministrazione, questa integrerebbe una ipotesi di «totale difformità» dal titolo edilizio originario, tale da determinare l’obbligo di ripristino”*. In sostanza, le rilevate difformità minori, nell’impianto complessivo del provvedimento impugnato, sono “assorbite” dalla traslazione del fabbricato, che giustifica, nella prospettiva del Comune, la sanzione demolitoria e, quindi, “supera” gli altri interventi.

5. Passando, pertanto, al vaglio delle censure concernenti la *“totale difformità”* della villa unifamiliare per la modifica della localizzazione, svolte sempre nell’ambito del secondo motivo di ricorso, va premesso che il ricorrente non contestata il dato fattuale dell’edificazione del fabbricato in una diversa parte del lotto di sua proprietà, né l’entità della dislocazione, bensì la qualificazione di tale difformità.

Egli deduce, in particolare, che, alla luce del disposto di cui all’art. 17, comma 2, della l.r. Lazio 11 agosto 2008, n. 15, si tratterebbe di una mera *“parziale difformità”*, come tale non legittimante l’ordine demolitorio bensì assoggettata alla disciplina sanzionatoria di cui all’art. 34 del TUED. Da tale qualificazione deriverebbe in particolare, la possibilità per il ricorrente di *“valutare istanze di fiscalizzazione ovvero di sanatoria (ex art. 34, co-2 ovvero 36-bis TUEd)”*.

5.1. Lo scrutinio della censura richiede la preliminare ricostruzione della normativa applicabile *ratione temporis* alla fattispecie in esame.

L’art. 32 del TUED dispone, al comma 1, che *“Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell’articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l’essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle condizioni”* ivi indicate, tra le quali figura, alla lett. c), quella delle *“modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell’edificio sull’area di pertinenza”*.

Lo stesso art. 32 prevedeva, poi, al comma 3, nella formulazione vigente sino al 27 luglio 2024, data di entrata in vigore della citata legge n. 105 del 2024, che *“Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali?”*. Nello specifico, la legge n. 105 del 2024, in sede di conversione del d.l. n. 69 del 2004, ha modificato tale decreto introducendo all’art. 1, comma 1, dello stesso la lett. d-*bis*, con cui il secondo periodo del comma 3 dell’art. 32 appena riportato è stato soppresso.

Quanto alla disciplina regionale, cui il richiamato comma 1 dell’art. 32 del TUED rinvia per la determinazione, nel rispetto dei principi dallo stesso stabiliti, del concetto di variazione essenziale, viene in rilievo l’art. 17 della l.r. Lazio n. 15 del 2008, disposizione invocata dal ricorrente, in forza della quale:

- le opere seguite abusivamente costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato quando si verificano una o più delle condizioni ivi indicate, tra cui la *“modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell’edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento”* (comma 1, lett. f);
- *“la modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d’uso, la sagoma, il volume, le superfici, l’altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti?”* (comma 2);
- *“gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali?”* (comma 4).

5.2. Alla luce della normativa sopra riportata, ritiene il Collegio che la traslazione del fabbricato realizzata dal ricorrente integri, rispetto al progetto assentito, una variazione essenziale *ex art. 32 del TUED*, dunque sanzionata, al pari della totale difformità, con l'ordine di demolizione dal precedente art. 31, comma 2, del medesimo decreto.

5.2.1. È vero, infatti, che il Comune di Corchiano non ha contestato alcuna modifica della destinazione d'uso, della sagoma, del volume, delle superfici e dell'altezza della costruzione, il che, sulla base del disposto del comma 2 dell'art. 17 della l.r. n. 15 del 2008, escluderebbe, in termini generali, la natura di variazione essenziale (e ciò benché la percentuale di sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato sia nulla, circostanza che viene neutralizzata dall'assenza delle modifiche di cui al comma 2 che reca espressamente la clausola “*a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f)*”.

Tuttavia, la natura di variazione essenziale della traslazione di cui discute – traslazione, peraltro, incontestabilmente assai significativa in ragione, per l'appunto, della completa assenza di sovrapposizione tra le due sagome a terra – deriva dal richiamato disposto di cui al secondo periodo del comma 3 dell'art. 32 del TUED, ancora vigente alla data di adozione del provvedimento impugnato, essendo l'area di proprietà del ricorrente pacificamente assoggettata a vincolo idrogeologico.

Per quanto, dunque, la traslazione posta in essere non assuma, in forza dell'art. 17, comma 2, della l.r. n. 15 del 2008, il carattere di modifica sostanziale della localizzazione ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. c), del TUED, la circostanza per cui essa abbia ad oggetto un immobile gravato da vincolo idrogeologico comporta, in ogni caso, la qualificazione della stessa in termini di variazione essenziale, con conseguente doverosa applicazione della sanzione demolitoria. Sotto quest'ultimo profilo, va rammentato, infatti, che il già citato art. 31, comma 2, dello stesso TUED equipara la variazione essenziale determinata *ex art. 32* alla totale difformità di cui al

comma 1 dello stesso art. 31, assoggettando, in entrambi i casi, le opere alla demolizione.

Del resto, a completamento del quadro normativo, va sottolineato che la disposizione di cui all'art. 32, comma 2, secondo periodo, del TUED – che comporta la natura quanto meno di “variazione essenziale” degli interventi sugli immobili vincolati – è riprodotta anche all'art. 17, comma 4, della l.r. n. 15 del 2008, senza che assuma rilevanza, al riguardo, la mancata enunciazione in tale ultima disposizione del vincolo idrogeologico. Va considerato, infatti, che l'introduzione del riferimento al vincolo idrogeologico nel corpo dell'art. 32, comma 2, secondo periodo, del TUED è avvenuta ad opera dell'art. 54, comma 1, lett. i), della legge 28 dicembre 2015, n. 221, quindi con disposizione statale sopravvenuta, che, data la sua natura di norma di principio, adottata in materia devoluta alla potestà legislativa concorrente *ex art. 117, terzo comma, Cost.* (governo del territorio), prevale rispetto a quella regionale precedente (cfr., per una ricostruzione del principio di cedevolezza, Cons. St., Sez. VII, 4 settembre 2024, n. 7422).

5.2.2. Avuto riguardo all'interpretazione giurisprudenziale, il Consiglio di Stato, nell'applicare l'art. 32, comma 3, secondo periodo, del TUED, ha significativamente affermato che *“Le difformità riscontrate devono essere ricondotte a quest'ultima ipotesi «Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali». Deve infatti precisarsi come non costituiscano in nessun caso ipotesi di parziale difformità dal permesso di costruire ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 le opere eseguire su immobili soggetti a vincoli di tutela oppure su aree vincolate (come nel caso di specie). In tali casi, l'art. 27, comma 2, prevede sempre la demolizione, senza acconsentire a forme alternative di sanzione (come quella pecuniaria di cui all'art. 34). Ne consegue l'irrilevanza del riferimento dell'appellante all'ultimo comma del citato art. 34”* (così Cons. St., Sez. VI, 30 giugno 2022, n. 5421). E ancora: *“L'art. 32, comma terzo, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede poi che tutti gli interventi realizzati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico eseguiti in difformità del titolo abilitativo, inclusi quelli*

eseguiti in parziale difformità, si considerano come variazioni essenziali e, quindi, quali difformità totali?” (così Cons. Stato, Sez. VI, 30 ottobre 2020, n. 6651).

Anche la giurisprudenza penale si è espressa nel senso che, in presenza di un vincolo paesaggistico (ma altrettanto è a dirsi nell'ipotesi di vincolo idrogeologico in quanto contemplato dal secondo periodo dell'art. 32, comma 3, in discorso), le difformità dal titolo edilizio assumono, nella sostanza, valenza di difformità totali, statuendo che *“In presenza di interventi edilizi in zona paesaggisticamente vincolata, ai fini della loro qualificazione giuridica e dell'individuazione della sanzione penale applicabile, è indifferente la distinzione tra interventi eseguiti in difformità totale o parziale ovvero in variazione essenziale, in quanto l'art. 32, comma terzo, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede espressamente che tutti gli interventi realizzati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico eseguiti in difformità dal titolo abilitativo, inclusi quelli eseguiti in parziale difformità, si considerano come variazioni essenziali e, quindi, quali difformità totali?”* (così, tra le altre, Cass. penale, 24 novembre 2020, n. 32736; in termini, T.A.R. Lazio, Sez. II quater, 18 gennaio 2019, n. 725).

5.2.3. È, dunque, alla luce della costante interpretazione giurisprudenziale dell'art. 32, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001 che questo Giudice, in sede cautelare, è pervenuto a ritenere che la presenza del vincolo idrogeologico comportasse la qualificazione dell'intervento almeno come variazione essenziale e, quindi, sul piano sanzionatorio, legittimasse l'adozione dell'ordine ripristinatorio alla stregua della totale difformità, senza che tale ricostruzione integri in alcun modo, come contestato dal ricorrente nella memoria *ex art. 73, comma 1, c.p.a.*, una “sostituzione” della motivazione del provvedimento impugnato.

5.3. Il ricorrente dubita, tuttavia, della legittimità costituzionale dell'art. 32, comma 3, secondo periodo, del d.P.R. n. 380 del 2001 per come applicato dalla consolidata giurisprudenza amministrativa e penale sopra richiamata.

Sostiene, in particolare, che la norma, ove interpretata nel senso che *“qualsivoglia intervento edilizio, per il sol fatto che riguardi un bene «vincolato», sia automaticamente sanzionato*

come se fosse una variazione essenziale, senza cioè verificare in concreto la portata dell'intervento ed il suo concreto pregiudizio (ove esistente) sul bene che la norma stessa intende tutelare, ossia la tutela idrogeologica", si porrebbe in contrasto con gli artt. 3 e 24 Cost. La mancata considerazione della fattispecie concreta si tradurrebbe in automatismo sanzionatorio, prescindendosi dall'accertamento dell'effettiva lesione del bene giuridico tutelato, e comporterebbe un'equiparazione di situazioni molto diverse tra loro, finendo per trattare gli abusi minori alla stessa stregua di quelli più gravi ed impattanti.

Il Collegio reputa che la questione sollevata sia manifestamente infondata.

Innanzitutto, sul piano sistematico, occorre evidenziare che la sanzione demolitoria ha carattere reale e non affittivo, rispondendo ad una funzione concretamente ripristinatoria del bene giuridico leso, talché mal si attagliano alla stessa i principi richiamati dal ricorrente, tra cui, in particolare, quello di proporzionalità e gradualità applicativa, che sono stati affermati dalla Corte Costituzionale in relazione, invece, a misure sanzionatorie di carattere personale e con funzione punitiva (la sentenza n. 170 del 2015 riguarda la sanzione del trasferimento del magistrato ad altra sede o ad altro ufficio in conseguenza di comportamenti violativi dei doveri di imparzialità, correttezza, diligenza, laboriosità ed equilibrio, che arrechino un ingiusto danno o indebito vantaggio ad una delle parti; la sentenza n. 268 del 2016 si riferisce ad un'ipotesi di automatica cessazione del rapporto di impiego del personale militare in caso di condanna penale con pena accessoria dell'interdizione temporanea dai pubblici uffici).

D'altra parte, la scelta del Legislatore di qualificare almeno come "variazione essenziale" qualunque intervento effettuato su immobili sottoposti a vincolo ambientale, paesaggistico, idrogeologico o storico-artistico non appare irragionevole alla luce del carattere di assoluta preminenza che i beni giuridici oggetto della disciplina vincolistica hanno rispetto agli altri che vengono in rilievo nella difesa del

territorio, assurgendo la tutela degli stessi al rango di principi fondamentali dell'ordinamento. Nel caso del vincolo idrogeologico, in particolare, vengono in considerazione principi costituzionali riconducibili non solo all'art. 9 in materia di tutela dell'ambiente e del territorio – norma la cui recente novella ad opera della legge costituzionale 11 febbraio 2022, n. 1, depone nel senso di un rafforzamento del livello di tale tutela nell'ottica della salvaguardia delle generazioni future e dello sviluppo sostenibile (Cons. St., Sez. IV, 21 marzo 2023, n. 2836) – ma anche alla difesa preventiva dell'incolumità delle persone, senza contare i rilevanti profili connessi alla protezione delle attività umane in genere e della stessa proprietà privata. La scelta del Legislatore trova allora giustificazione, sotto il profilo della ragionevolezza, nella considerazione per cui le opere realizzate sugli immobili di cui all'art. 32, comma 3, del TUED, anche se minori e anche se accedono ad altre legittimamente edificate, mantengono comunque una indubbia rilevanza, poiché le esigenze di tutela dell'area sottoposta a vincolo possono anche esigere l'immodificabilità dello stato dei luoghi, ovvero precluderne una ulteriore modifica, secondo una valutazione da sottoporre alla previa valutazione degli organi istituzionalmente competenti.

5.4. Data, dunque, l'applicabilità dell'art. 32, comma 3, ultimo periodo, del TUED nei termini anzidetti, occorre ora soffermarsi sulla deduzione svolta dal ricorrente allo scopo di contestare la rilevanza del presupposto fondamentale di tale ricostruzione, costituito dall'assoggettamento dell'area a vincolo idrogeologico (cfr. p. 12-13 del ricorso, nonché p. 4-5 e p. 12-13 della memoria *ex art. 73 c.p.a.*).

Viene, in particolare, argomentato che, nel caso di specie, tale vincolo, interessando l'intero territorio comunale, non determinerebbe la qualificazione dell'abuso in termini di variazione essenziale in quanto *“il Nulla Osta ottenuto in sede di rilascio dei titoli abilitativi, a fronte della realizzazione di un edificio integralmente identico a quello oggetto di*

Concessione Edilizia, è da considerarsi valido ed efficace anche in relazione alla villa traslata su una diversa area di sedime”.

L’argomentazione è priva di fondamento.

La circostanza per cui il vincolo idrogeologico interessa l’intero fondo di proprietà del ricorrente e, anzi, l’intero territorio comunale, lungi dal comportare l’indifferenza della localizzazione del fabbricato, avrebbe richiesto che, al fine di prevenire smottamenti e movimenti franosi dei suoli, in relazione alla presenza di falde acquifere, la traslazione rispetto al progetto autorizzato fosse stata assentita con nulla osta da parte della competente Città metropolitana di Roma Capitale.

Per evidenti ragioni, poi, all’organo istituzionalmente preposto a rendere tale valutazione tecnica non può certamente sostituirsi un professionista di fiducia della proprietà, nel caso di specie il geologo che ha redatto la perizia depositata in data 9 ottobre 2024, il quale ha concluso nel senso che *“La variazione di posizione della struttura non ha [...] agito a sfavore delle condizioni di stabilità in termini morfologici, geologici e idrologici. Anche l’impatto che la presenza della struttura (nell’ubicazione di progetto o in quella di realizzazione) può aver avuto sulla falda acquifera è da considerare nullo a causa dell’elevata soggiacenza della stessa rispetto al piano campagna (circa 80 m) e della presenza di terreni impermeabili o scarsamente permeabili per profondità dell’ordine delle decine di metri (in genere 50-60 m)”*. Tali affermazioni, peraltro, nell’attestare, sulla base di valutazioni di carattere tecnico-scientifico, che, nella specifica ipotesi di cui discute, la variazione di ubicazione rispetto a quella di progetto non avrebbe comportato alcun impatto sulla stabilità generale dell’area, non fanno altro che confermare l’astratta configurabilità di un tale impatto e, quindi, smentiscono l’assunto del ricorrente secondo cui *“il sol fatto che la villa – identica in tutto e per tutto a quella oggetto sia del titolo abilitativo edilizio, che del parere positivo idrogeologico – sia stata realizzata in una porzione diversa del medesimo terreno (id est, zona soggetta al medesimo grado di tutela idrogeologica), non è idoneo ad incidere in negativo*

sul bene tutelato, e dunque a determinare la natura di variazione essenziale” (p. 4-5 della memoria ex art. 73 c.p.a.).

5.5. Quanto, poi, alla dedotta irrilevanza del vincolo paesaggistico attualmente gravante sull'area (il cui carattere sopravvenuto rispetto all'edificazione del manufatto è, del resto, evidenziato nello stesso provvedimento), nonché alla pretesa esclusione della difformità rilevata dall'autorizzazione sismica, trattasi di profili che possono essere assorbiti stante la decisività dell'elemento costituito dalla presenza del vincolo idrogeologico.

5.6. Occorre, infine, precisare che non assume rilievo, ai fini della presente controversia, il contenuto della circolare della Regione Lazio n. 1566357 del 2024 (depositata in giudizio dal ricorrente il 17 gennaio 2021), recante *“Indicazioni operative per i procedimenti di accertamento di conformità urbanistica disciplinati dall'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001, con particolare riferimento all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis”*.

Posto che esula del presente giudizio ogni questione relativa alla portata applicativa di detto art. 36-bis, introdotto dal più volte citato d.l. n. 69 del 2024, mette conto chiarire come la circolare in discorso si riferisca, com'è evidente essendo stata emanata il 20 dicembre 2024, a tale decreto nella versione risultante dalle modifiche allo stesso apportate in sede di conversione ad opera della legge n. 105 del 2024. Ne deriva che laddove l'atto afferma che *“non sono comunque considerate variazioni essenziali, neppure ove realizzate in area sottoposta a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali: i) la modifica della localizzazione del fabbricato quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti; [...]*”, esso tiene conto dell'avvenuta abrogazione del secondo periodo dell'art. 32, comma 3, del d.P.R. n. 38 del 2001 disposta, per l'appunto, dalla legge n. 105 del

2024, la quale, però, come già sottolineato, non era entrata in vigore al momento dell'adozione del provvedimento impugnato.

6. Sulla scorta delle superiori considerazioni, il ricorso è infondato e deve essere respinto.

7. Nulla deve disporsi in punto di spese di lite stante la mancata costituzione in giudizio del Comune di Corchiano.

P.Q.M.

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

Nulla spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 21 gennaio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Antonella Mangia, Presidente

Francesca Santoro Cayro, Referendario

Virginia Giorgini, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Virginia Giorgini

IL PRESIDENTE
Antonella Mangia

IL SEGRETARIO