

Pubblicato il 28/02/2025

N. 01744/2025REG.PROV.COLL.
N. 06691/2023 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 Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6691 del 2023, proposto da Maximiliano Lenzi, rappresentato e difeso dagli avvocati Fulvio Lorigiola e Luciana Palaro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Ministero della Cultura, in persona del Ministro pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria ex lege in Roma, via dei Portoghesi, 12;

nei confronti

Condominio San Prodocimo, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Giorgio Trovato, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;
Comune di Padova, non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, Sezione Seconda, n. 606 del 5 maggio 2023.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Ministero della Cultura e del Condominio San Prosdocimo;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 13 febbraio 2025, il Cons. Roberto Caponigro;

Viste le conclusioni delle parti come da verbale.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (ora Ministero della Cultura), Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con decreto del 17 dicembre 2019, ai sensi dell'art. 160, comma primo, del d.lgs n. 42 del 2004, ha ordinato al sig. Maximiliano Lenzi di eseguire, entro il termine di 180 giorni, le opere necessarie alla reintegrazione dello stato originario delle porzioni di immobile facenti parte dell'edificio denominato "La Casa", sito nel Comune di Padova, Via San Prosdocimo n. 8, e interessate dalle opere non autorizzate di cui ai punti 10 e 11, meglio individuate nelle premesse, secondo le modalità di cui ai punti: A) Piano terzo (locale soppalco); B) Piano terzo e copertura (porta esterna tra soppalco e terrazza, impianti tecnologici esterni, terrazza, **tenda** parasole retrattile, fioriere e arredo fisso esterno); C) Piano terzo (vano ad est modificato).

L'Amministrazione ha specificato che la reintegrazione dello stato dei luoghi dovrà essere eseguita secondo il progetto che sarà autorizzato dalla competente Soprintendenza, ai sensi degli artt. 21 e 22 del d.lgs. n. 42 del 2004, ed ha precisato che, in caso di inottemperanza all'ordine impartito, il Ministero, ai sensi dell'art. 160, comma terzo, del d.lgs. n. 42/2004, provvederà d'ufficio all'esecuzione dei lavori e al recupero delle somme dovute per tali lavori, ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 46 del 1999.

Il sig. Maximiliano Lenzi ha impugnato tale atto dinanzi al Tar per il Veneto che, con la sentenza della Sezione Seconda n. 606 del 5 maggio 2023, ha respinto il ricorso.

Di talché, l'interessato ha interposto il presente appello, articolando i seguenti motivi:

Erroneità della sentenza per violazione e mancata applicazione dell'art. 295 c.p.c., richiamato dall'art. 79 del c.p.a. Erroneità ed insufficienza della motivazione.

Il primo giudice avrebbe rigettato l'istanza di sospensione del giudizio, formulata ai sensi dell'art. 295 c.p.a., con una motivazione non convincente. Infatti, ove venisse accertata e dichiarata dal giudice ordinario l'intervenuto acquisto per usucapione a favore del sig. Lenzi delle porzioni di immobile oggetto del contestato intervento, il Condominio San Prosdocimo sarebbe estraneo alla controversia, né avrebbe titolo ad intervenire per l'esecuzione dei lavori di ripristino.

Erroneità della sentenza per violazione ed erronea applicazione dell'art. 160, comma primo, del d.lgs. n. 42 del 2004. Errata valutazione dei fatti. Difetto di motivazione. Difetto di istruttoria.

Sussisterebbero oggettive ragioni di carattere tecnico che rendono impossibile il ripristino delle opere oggetto del contestato decreto senza compromettere la conservazione e la staticità dell'immobile.

La pretesa incompatibilità dell'opera con il vincolo architettonico, quindi, avrebbe dovuto essere sanzionata con la misura stabilita dall'art. 160, comma quarto, d.lgs. n. 42 del 2004.

Le indagini effettuate dai tecnici avrebbero escluso la possibilità della "reversibilità tecnica", ovvero la possibilità della reintegrazione dello stato originario delle porzioni di immobile in controversia.

Nella sentenza di primo grado, la doglianza non sarebbe stata superata se non con una illogica, apodittica e non argomentata statuizione.

Erroneità della sentenza per violazione dell'art. 3 della legge n. 241 del 1990. Errata valutazione della censura dedotta. Travisamento dei fatti.

Il protrarsi per anni del procedimento avrebbe dovuto richiedere quantomeno una idonea giustificazione in ordine all'evidente ritardo evidenziato (il decreto ministeriale impugnato, tra l'altro, è stato adottato decorsi cinque anni dalla comunicazione di avvio del procedimento).

Il Ministero della Cultura si è costituito in giudizio per resistere all'appello.

Il Condominio San Prodocimo ha contestato la fondatezza delle argomentazioni dedotte concludendo per il rigetto dell'appello.

Il sig. Lenzi ed il Condominio San Prodocimo hanno depositato altre memorie a sostegno delle rispettive difese.

All'udienza pubblica del 13 febbraio 2025, la causa è stata trattenuta per la decisione.

2. L'appello è infondato e va di conseguenza respinto.

3. Con il primo motivo, l'appellante ha dedotto che il giudizio avrebbe dovuto essere sospeso ai sensi dell'art. 295 c.p.c. come richiamato dall'art. 79 c.p.a.

Il Tar ha correttamente disatteso la richiesta formulata.

Per sospensione "propria", si intende il caso in cui il processo è oggetto di una sospensione necessaria ai sensi dell'art. 295 c.p.c., perché lo stesso o altro giudice devono decidere una controversia, avente carattere pregiudiziale, dalla cui definizione dipende la definizione della causa.

Nel caso di specie, secondo la prospettazione dell'appellante, la controversia in atto dinanzi al giudice civile, concernente l'avvenuta usucapione delle porzioni di immobile oggetto dell'intervento contestato, ove fosse definita in senso favorevole al sig. Lenzi priverebbe il Condominio del titolo ad intervenire per l'esecuzione dei lavori.

Il Collegio, diversamente, ritiene che non sia ravvisabile una pregiudizialità tecnica, nel senso che, anche ove il giudice civile accertasse l'avvenuta usucapione, la legittimità dell'ordine demolitorio non verrebbe comunque meno essendo rivolto all'autore dell'abuso, il che non è in contestazione.

Né, verrebbe meno la titolarità della posizione del Condominio San Prodocimo a contraddire nel presente giudizio, in quanto, anche ove fosse

accertata l'avvenuta usucapione (peraltro, nello stesso atto introduttivo del presente giudizio è stato evidenziato come sia in corso di notificazione l'appello avverso la sentenza del Tribunale di Padova n. 1284 del 2023 che ha rigettato la domanda di usucapione, condannando altresì il sig. Lenzi all'eliminazione della terrazza a pozzetto) non verrebbe certamente meno l'interesse del Condominio alla corretta esecuzione della disposta riduzione in pristino.

D'altra parte, lo stesso appellante, nella propria memoria di replica, ha sostenuto che la reintegrazione dello stato originario, anche a volerla considerare tecnicamente possibile, potrebbe arrecare, per la natura degli interventi, danni a terzi.

Insomma, il Collegio ritiene del tutto condivisibile quanto affermato dal Tar, secondo cui, nella fattispecie, *“l'esito del giudizio civile non ha alcuna incidenza sulla verifica dei presupposti di legittimità dell'atto impugnato, costituente esercizio del potere repressivo edilizio, del tutto autonomo e svincolato dalla natura del titolo di disponibilità della terrazza a pozzetto”*.

Ad ogni buon conto, sulla base del principio *tempus regit actum*, il provvedimento è stato legittimamente e doverosamente emesso considerando le parti di proprietà **condominiale**.

4. Con il secondo motivo, l'appellante ha sostenuto che avrebbe dovuto essere applicato l'art. 160, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004, in quanto sussisterebbero ragioni di carattere tecnico che rendono impossibile il ripristino delle opere in discorso senza compromettere la conservazione e la staticità dell'immobile.

La doglianza è infondata.

L'art. 160, comma 1, del d.lgs. n. 42 del 2004 dispone che:

“Se per effetto della violazione degli obblighi di protezione e conservazione stabiliti dalle disposizioni del Capo III del Titolo I della Parte seconda il bene culturale subisce un danno, il Ministero ordina al responsabile l'esecuzione a sue spese delle opere necessarie alla reintegrazione”.

Il successivo comma 4 prevede che:

“Quando la reintegrazione non sia possibile il responsabile è tenuto a corrispondere allo Stato una somma pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa”.

Pertanto, deve essere in primo luogo considerato che l'effetto ordinario della violazione è l'ordine di reintegrazione, mentre, solo quando questa non sia possibile, può essere adottata una misura sanzionatoria pecuniaria.

Ne consegue che l'Amministrazione è tenuta a motivare le ragioni per le quali dispone eventualmente la misura sanzionatoria pecuniaria, non già la misura ripristinatoria che costituisce un atto vincolato e dovuto all'esito dell'accertamento della violazione posta in essere.

Nel caso di specie, l'Amministrazione ha tenuto conto delle osservazioni formulate dalla parte a seguito della comunicazione di avvio del procedimento e, in ragione di quanto espresso dalla Soprintendenza, ha ritenuto non compatibili solo parte delle opere abusive, formandone oggetto di sanzione ripristinatoria, e in particolare:

- punto 10: “apertura verso l'esterno, realizzazione di terrazza a pozzetto con interruzione della travatura portante della copertura e installazione di apparecchiature tecnologiche e sovrastrutture”;
- punto 11: “apertura della porta di comunicazione con vani non di pertinenza dell'unità immobiliare all'atto di compravendita del 1990”.

Per quanto riguarda la disposta reintegrazione, il Ministero ha congruamente motivato, riportando l'elenco delle opere abusive da sottoporre a ripristino allegato alla nota della Soprintendenza del 14 gennaio 2019.

Gli interventi dovranno essere ricompresi in un progetto da trasmettere alla competente Soprintendenza per la prevista approvazione preventiva ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 42 del 2004.

La consolidata e condivisa giurisprudenza amministrativa, formatasi prevalentemente sull'art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, ma anche evidentemente applicabile alla fattispecie oggetto del presente giudizio, ha

posto in rilievo che, in materia di abusi edilizi, l'omessa valutazione della possibile applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva non può costituire un vizio dell'ordine di demolizione ma, al più, della successiva fase riguardante l'accertamento delle conseguenze derivanti dall'omesso adempimento all'ordinanza di demolizione (cfr. da ultimo Cons. Stato, VII, n. 9966 del 10 dicembre 2024)..

Ne deriva che, ferma restando la natura abusiva ed incompatibile delle opere edilizie in questione, con conseguente legittimità dell'ordine che ne ha ingiunto l'esecuzione delle opere necessarie alla reintegrazione dello stato originario, la verifica della oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione delle parti difformi senza incidere sul piano delle conseguenze materiali e sulla stabilità dell'intero edificio, potrà, se del caso, essere compiuta su segnalazione della parte privata durante la eventuale fase esecutiva del provvedimento.

5. Il terzo motivo è parimenti infondato.

In proposito, è sufficiente evidenziare che l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, con la sentenza n. 9 del 2017 costantemente seguita dalla giurisprudenza successiva, ha enunciato il seguente principio di diritto: *“il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino”*.

6. In conclusione, l'appello deve essere respinto in quanto infondato.

7. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e, liquidate complessivamente in € 4.000,00 (quattromila/00), oltre accessori di legge, sono poste a carico dell'appellante ed a favore del Condominio San

Prosdocimo; le spese sono invece compensate nei confronti del Ministero della Cultura, costituitosi in giudizio con memoria di stile.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Sesta, definitivamente pronunciando, respinge l'appello in epigrafe (R.G. n. 6691 del 2023).

Condanna l'appellante al pagamento delle spese del presente giudizio, liquidate in € 4.000,00 (quattromila/00), oltre accessori di legge, in favore del Condominio San Prosdocimo; compensa le spese nei confronti del Ministero della Cultura.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 13 febbraio 2025, con l'intervento dei magistrati:

Sergio De Felice, Presidente

Roberto Caponigro, Consigliere, Estensore

Giovanni Gallone, Consigliere

Roberta Ravasio, Consigliere

Stefano Lorenzo Vitale, Consigliere

L'ESTENSORE
Roberto Caponigro

IL PRESIDENTE
Sergio De Felice

IL SEGRETARIO