Pubblicato il 12/05/2025

N. 09067/2025 REG.PROV.COLL.
N. 11618/2022 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 Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 11618 del 2022, proposto da
Sandro Mariani, rappresentato e difeso dagli avvocati Paolo Pittori e Michela Urbani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Paolo Pittori in Roma, Lungotevere dei Mellini 24;

contro

Comune di Velletri, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Lorella Karbon, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

dell'ingiunzione n. 258 del 21.6.2022, notificata il successivo 28.6.2022, con cui il Comune di Velletri ha ordinato "di demolire a propria cura e spese le **opere** come nella premessa individuate e descritte e di ripristinare lo stato dei luoghi entro novanta giorni dalla notifica della presente, con l'avvertenza che, in caso di inottemperanza, il bene, l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di **opere**

analoghe a quella abusiva, saranno gratuitamente acquisite al patrimonio del Comune così come stabilito dall'art. 31, comma 3° D.P.R. 380 del 6.6.2001 e art. 15 comma 2° L.R. 11.8.2008, n. 15" .

Visti il ricorso e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Velletri;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 1 aprile 2025 la dott.ssa Francesca Santoro Cayro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso tempestivamente notificato il 27 settembre 2022 e ritualmente depositato in data 11 ottobre 2022, il Sig. Sandro Mariani, proprietario di un immobile residenziale assentito con permesso di costruire in sanatoria n. 72 del 20 febbraio 2007, è insorto avverso l'ordinanza i cui estremi sono indicati in epigrafe, a lui notificata in data 28 giugno 2022, con cui il Comune di Velletri gli aveva ingiunto la **demolizione delle** seguenti **opere abusive**, quali realizzate in assenza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 d.P.R. n. 380/2001 e del nulla-osta del Genio Civile, con avviso di acquisizione al patrimonio comunale in caso di inottemperanza:
a) realizzazione di un portico al piano seminterrato posto in adiacenza del fabbricato principale **delle** dimensioni di ml 4.20 x 1,10 per una superficie totale di mq 46,62 realizzato a ml 4,50 circa dal confine sud;
b) realizzazione di un terrazzo a servizio del piano terra rialzato, sovrastante il portico precedentemente illustrato, **delle** dimensioni di ml 4,30 per 12,50 per un totale di mq 56,25;
c) realizzazione di una scala in ferro di collegamento tra il portico ed il terrazzo posta sul lato ovest;
d) cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale di una porzione del piano seminterrato per soli mq 48,23 pari a mc 132,00 e relativa

modifica **delle** tramezzature interne;

e) cambio della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale della veranda posta al piano terra rialzato per una superficie di mq. 11,79 con relativa modifica dei prospetti consistenti nella chiusura di una finestra adiacente la porta di ingresso e trasformazione **delle** finestrature sulla facciata sud in due porte finestre;

f) realizzazione di una pensilina lungo tutto il lato sud e parte del lato est per un aggetto di cm. 115;

g) realizzazione di un manufatto al lato sud-ovest del lotto in mattoni di cemento e solaio piano, avente una sagoma in pianta a "L" di cui due pareti laterali costituiscono il muro di confine. Detto manufatto ha una superficie di mq. 52,05 per una altezza parte di ml.2,40 e parte di ml. 2,60, il tutto per un totale di mc.127,00. Il fabbricato presenta una destinazione d'uso residenziale pari a mq. 47,50 e una superficie non residenziale pari a mq, 4,55 circa.

2. Il ricorrente - precisato che per l'abuso di cui al punto *g)* era in corso il ripristino - ha sollevato le seguenti censure:

I. "*Violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 7 e 10, l. 241/90. Difetto di istruttoria e di motivazione. Travisamento dei fatti e falsità dei presupposti. Violazione dell'art. 23 ter d.P.R. 380/01*".

L'amministrazione sarebbe incorsa in difetto di istruttoria e di motivazione, nonché travisamento dei fatti, con riferimento agli abusi descritti ai punti *d)* ed *e)* dell'ordinanza, non essendo stati indicati gli elementi valorizzati al fine di contestare l'abusivo cambio di destinazione d'uso, considerato che non è all'uopo sufficiente la mera presenza di mobilio, in quanto essa afferisce al momentaneo uso della proprietà privata che non ha, di per sé, alcuna rilevanza edilizia, costituendo espressione della facoltà di godimento, quale concreta proiezione dello *ius utendi*. Anche il bagno (realizzato al piano seminterrato, assentito come "locale rustico") sarebbe compatibile con un transeunte passaggio del proprietario nel locale cantina. Ed ancora, la veranda era stata prevista con una sua autonoma consistenza volumetrica in sede di condono,

atteso che l'elaborato progettuale allegato alla sanatoria prevedeva un "piano base coperto e chiuso su tutti i lati", senza dunque che sia stato realizzato alcun aumento di superficie e/o volume, né una variazione degli standards previsti dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, o ancora il passaggio da una categoria urbanistica all'altra tra quelle di cui all'art. 23-*ter* d.P.R. n. 380/2001;

II. "*Eccesso di potere per travisamento dei fatti e falsità dei presupposti. Violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 6, 6 bis, 10, 31 e 37 d.P.R. 380/01. Violazione e falsa applicazione del Regolamento Edilizio del Comune di Velletri e della D.G.R. Lazio n. 243/17*".

Le altre **opere** contestate dall'amministrazione non necessitavano di p.d.c. Segnatamente: la pensilina (aperta su tutti i lati e di spessore inferiore al metro) è essenzialmente funzionale a proteggere gli infissi dagli agenti atmosferici e ha natura di pertinenza (trattandosi di elemento architettonico con finalità di arredo, riparo o protezione, accessorio all'edificio principale); anche la scala esterna ha natura di pertinenza, essendo preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale; il portico e il terrazzo (che in realtà costituirebbero un'unica opera) configurano interventi di risanamento conservativo e non sviluppano superficie utile ai sensi del Regolamento edilizio comunale e della D.G.R. n. 243/2017. Si tratterebbe, pertanto, di **opere** ("realizzate in area non soggetta a vincoli") assoggettate a S.C.I.A., e dunque a sanzione pecuniaria *ex* art. 37, co. 1, d.P.R. n. 380/2001;

III. "*In via subordinata. Eccesso di potere: difetto di istruttoria, travisamento dei fatti e falsità dei presupposti. Violazione e falsa applicazione degli artt. 33 e 34, d.P.R. 380/01. Carenza di potere. Violazione del principio di legalità e dell'art. 97 Cost.*"

In via subordinata la parte deduce che troverebbe comunque applicazione il regime sanzionatorio di cui all'art. 33 d.P.R. n. 380/2001, che per gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati non contempla la sanzione dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

3. Il Comune di Velletri si è costituito in giudizio con memoria depositata in data 18 ottobre 2022, instando per il rigetto del ricorso alla luce della natura

vincolata del gravato provvedimento, e precisato che per gli interventi in questione era pervenuta istanza, acquisita in data 27 settembre 2022 con prot. 52611, avente ad oggetto "*SCIA in sanatoria con contestuale adeguamento, ripristino e* ***demolizione delle opere abusive*** *non sanabili – Ingiunzione 258/2022*", ancora in corso di istruttoria.

4. Con ordinanza n. 6638/2022 del 26 ottobre 2022 la Sezione ha rigettato la domanda cautelare proposta in via incidentale per difetto di *fumus boni iuris*.

5. Con memoria *ex* art. 73 cod. proc. amm. depositata in data 28 febbraio 2025 il ricorrente ha insistito per l'accoglimento del terzo motivo di ricorso.

6. All'udienza pubblica del 1° aprile 2025 la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

7. Il ricorso è infondato.

8. Principiando dall'esame del primo mezzo, si osserva che l'abusivo cambio di destinazione d'uso è stato accertato dall'amministrazione comunale previo sopralluogo (effettuato in data 6 giugno 2018), di cui la difesa civica ha prodotto in giudizio la relativa relazione tecnica prot. n. 32846 del 18 giugno 2018, corredata da documentazione fotografica dei singoli rilievi effettuati, oltre alla successiva integrazione prot. n. 35960 del 5 luglio 2018 (cfr. documenti allegati alla memoria di costituzione dell'Ente).

La suddetta documentazione consente di apprezzare l'esistenza di un mutamento della destinazione d'uso degli ambienti, che sono stati stabilmente adibiti ad uso abitativo (quanto al piano seminterrato, in sede istruttoria è stato poi appurato che detto mutamento ha riguardato solo una porzione di esso, per un'estensione pari a mq 48,23, avendo interessato la superficie originariamente assentita con destinazione non residenziale. Sul punto si osserva che, nell'elaborato grafico allegato al p.d.c. in sanatoria, versato in atti dal ricorrente in data 17 ottobre 2022 *sub* doc. 2, alcuni dei locali del seminterrato hanno destinazione di "deposito", "cantina", "legnaia" e "ripostiglio", laddove la restante superficie era stata assentita come "locale rustico"). In particolare, le immagini fotografiche riprodotte alle pagg. 11 e 12

della relazione tecnica comprovano, in maniera inequivoca, che i locali sono arredati e dotati di quanto necessario per il loro stabile e permanente utilizzo a fini residenziali.

Trattasi, dunque, di contestazioni suffragate da un'istruttoria immune da vizi, laddove la parte si è limitata, sul punto, a mere asserzioni generiche, senza addurre argomenti di prova a sostegno dei propri assunti (*i.e.*, momentaneità dell'uso a fini abitativi).

Ciò vale anche con riferimento al riscontrato mutamento della destinazione d'uso della veranda (presente nei grafici di progetto allegati al titolo in sanatoria rilasciato nel 2007), atteso che, anche in questo caso, il ricorrente non ha addotto elementi concreti e riscontri oggettivi (es. documentazione fotografica) utili a confutare i rilievi mossi dall'amministrazione.

9. Prive di pregio sono anche le censure dedotte con il secondo mezzo.

Come da granitico indirizzo giurisprudenziale, in presenza di una pluralità di abusi edilizi non è ammissibile una loro valutazione atomistica, essendo necessario un loro apprezzamento globale, al fine di appurare se i medesimi, nel loro complesso, realizzino una stabile alterazione dello stato dei luoghi e dunque pregiudichino l'ordinato assetto del territorio: "Laddove vengano in rilievo una serie di abusi, edilizi o paesaggistici, effettuati sul medesimo immobile, la loro valutazione, per individuare quelli assentibili con una semplice d.i.a. e quelli che invece necessitano di un permesso di costruire, richiede una visione complessiva e non atomistica **delle opere** eseguite, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall'insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico e nelle reciproche interazioni" (cfr. Cons. Stato, sez. II, 22 gennaio 2025, n. 494; Cons. Stato, III, 5 novembre 2024, n. 8795; VI, 3 ottobre 2024, n. 7968; 13 giugno 2024, n. 5331; 22 maggio 2024, n. 4569; VII, 2 aprile 2024, n. 2990; VII, 12 giugno 2023, n. 5749).

Ciò precisato, l'amministrazione in sede di sopralluogo ha riscontrato (oltre alla presenza di un manufatto autonomo - cfr. lett. *g)* dell'ordinanza - adibito ad uso residenziale e privo del necessario permesso di costruire, con contestazione non attinta da specifici motivi di gravame) plurime difformità rispetto al p.d.c. in sanatoria, essendo state apportate, all'edificio residenziale, diverse variazioni strutturali che ne hanno mutato in maniera apprezzabile la conformazione esterna, di non irrilevante dimensione e consistenza (la veranda e il sovrastante terrazzo, collegati da una scala esterna in ferro, hanno una superficie pari rispettivamente a mq 46,62 e mq 56,25; la pensilina presenta un aggetto superiore ad un metro - 115 cm - e si sviluppa lungo tutto il lato sud del fabbricato e su parte del lato est).

Ne consegue che si appalesa del tutto legittima la sanzione demolitoria irrogata dal Comune, trattandosi di interventi che, nel loro complesso, hanno determinato un'apprezzabile alterazione dello stato dei luoghi.

10. Da ultimo, è inammissibile per difetto di interesse la censura dedotta con il terzo motivo, e ribadita in sede di memoria illustrativa, atteso che essa potrà essere utilmente esperita avverso la determinazione con la quale eventualmente il Comune di Velletri – in un momento successivo e appurata l'inottemperanza all'ingiunzione demolitoria – procederà alla (per ora solo minacciata) acquisizione **delle opere abusive** (e relativa area di sedime) al patrimonio comunale, nell'esercizio del potere sanzionatorio di cui all'art. 31, commi 2 e 3 d.P.R. n. 380/2001.

11. In conclusione, il ricorso va rigettato.

12. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in favore del resistente Comune nella misura determinata in dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna il ricorrente al pagamento **delle** spese di lite in favore del Comune di Velletri, che liquida in euro 2.000,00, oltre oneri riflessi.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 1 aprile 2025 con l'intervento dei magistrati:

Antonella Mangia, Presidente

Francesca Santoro Cayro, Referendario, Estensore

Virginia Giorgini, Referendario

L'ESTENSORE	IL PRESIDENTE
Francesca Santoro Cayro	**Antonella Mangia**

IL SEGRETARIO