

Publicato il 19/12/2024

N. 23099/2024 REG.PROV.COLL.
N. 06624/2024 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 6624 del 2024, proposto da Luca Campeti, rappresentato e difeso dagli avvocati Lucio Sgroi e Michele Lobracc, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

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

nei confronti

Luciola Bellabarba, non costituito in giudizio;

per l'annullamento,

previa sospensione dell'efficacia,

a) dell'ordinanza dirigenziale n. 15 del 20/03/2024 (n. Reg. Gen. 109), notificata al ricorrente a mezzo raccomandata A/R in data 04/04/2024, con la quale il responsabile p.t. dell'Area Edilizia e T.P.L. del Comune di Fiumicino ha ordinato al Sig. Campeti Luca la “*demolizione e rimozione delle opere abusive in*

premessa indicate ed il ripristino dello stato dei luoghi previo preventivo dissequestro delle opere se sottoposte a sequestro giudiziario”;

b) ove e per quanto occorra, del verbale di sopralluogo effettuato dal Comando di Polizia Locale a seguito del quale è stato emesso un modello 23/A bis trasmesso all’area edilizia e TPL con prot. n. 109181 del 23/05/2023;

c) di ogni altro atto connesso, collegato, presupposto e consequenziale, ancorché non conosciuto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l’atto di costituzione in giudizio del Comune di Fiumicino;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell’udienza pubblica del giorno 29 ottobre 2024 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 ricorso notificato il 1° giugno 2024 e depositato il 15 giugno 2024, il sig. Luca Campeti, nel premettere di essere rappresentante legale della società agricola semplice “Il Casale” (di seguito, per brevità, anche solo “la società”), affittuaria di un terreno agricolo con annessi fabbricati situato in via della Muratella n. 501 nel Comune di Fiumicino, ha impugnato l’ordinanza con cui il medesimo ente gli ha ingiunto la demolizione di opere edilizie ivi realizzate in assenza di titolo.

In particolare, le opere contestate, per come descritte nel provvedimento impugnato, consistono nei seguenti interventi:

“1) cambio di destinazione d’uso di circa 20 mq da box a residenziale effettuato nel fabbricato centrale (casale) e cambio di destinazione d’uso di circa 12 mq da magazzino a residenziale. L’edificio viene utilizzato interamente ad attività recettiva;

2) realizzazione di due tettoie in legno, una posta all’ingresso del fabbricato sopra citato di dimensioni pari a 3,10 x 3,30 e l’altra posta sul retro di dimensioni pari ad 1,60x1,85;

3) cambio di destinazione d'uso di circa 78 mq da non residenziale a residenziale effettuato nel fabbricato in prossimità del casale, lo stesso utilizzato come attività recettiva. Inoltre risulta realizzato in adiacenza allo stesso manufatto adibito a centrale termica di circa 9 mq;

4) cambio di destinazione d'uso di circa 28 mq da stalla a cucina a servizio del nuovo agriturismo. In adiacenza della nuova cucina è stata realizzata di fatto una chiostrina coperta di circa 45 mq con posizionamento di cella frigorifera;

5) i tre fabbricati preesistenti sopracitati sono stati collegati tutti dalla realizzazione di una ampia veranda (struttura in legno e tamponatura in vetri) adibita a sala ristorante di circa 340 mq;

6) realizzazione all'esterno di un'area sopraelevata di circa 65 cm con conseguente realizzazione di un pergolato, di dimensioni pari a 12,50x11,15 con altezza pari a 2,95m, e realizzazione di una piscina di circa 23 mq;

7) realizzazione di un manufatto di circa 75 mq adibito a bar con cucina ed annessi servizi igienici a servizio dell'area esterna; inoltre è stato realizzato in adiacenza una zona coperta e chiusa su tre lati per ricovero attrezzatura di circa 27 mq;

8) realizzazione di un pergolato, di dimensioni pari a 8x10,50 con altezza pari a 2,95m;

9) realizzazione di un manufatto di tipo chiosco di circa 46 mq posto su strada (Via Geminiano Montanari) con annessa tettoia su due lati di circa 40 mq;

10) realizzazione di manufatti lignei adibiti a pollaio e ricovero animali di circa 100mq;

11) realizzazione di un ingresso carrabile su Via Geminiano Montanari costituito da due pilastri in tufo di dimensioni pari a 0,65x0,65 ed un'apertura di 6,5m, con conseguente recinzione realizzata mediante pannellatura in legno alta 2,20 m;

12) realizzazione di un piazzale/parcheggio, delimitato da staccionata in legno, mediante il riporto di materiale inerte di circa 500 mq con accesso da via della Muratella”.

1.1. Il ricorrente precisa in fatto quanto segue: (i) la società “Il Casale” è una società agricola semplice cui partecipano, in parti uguali, lo stesso sig. Campeti e la sig.ra Claudia Elena Cantian ; (ii) la società ha stipulato, in data 2 aprile 2020, in qualità di affittuaria, un contratto di affitto di fondo rustico con i sig.ri Luciola Bellabarba, Enzo Gasparoni, Fabrizio Paponi, Silvana Paponi e

Franco Gasparoni, avente ad oggetto i terreni distinti al catasto terreni del Comune di Fiumicino al foglio n. 723, particelle n. 24 e n. 248, e i fabbricati annessi (un fabbricato di cat. A/4, tre fabbricati di cat. C/6 e un ente urbano); (iii) la società, dopo aver trasmesso al Comune di Fiumicino, in data 10 giugno 2020, una scia per la coltivazione e la vendita diretta di prodotti agricoli, ha ampliato l'ambito della propria attività imprenditoriale, presentando, prima, una scia per l'offerta di alloggio agriturismo e, poi, una scia per l'aumento dei posti letto e l'attivazione del servizio di somministrazione di pasti e bevande, nonché ottenendo, conseguentemente, l'iscrizione all'elenco regionale dei soggetti abilitati all'esercizio dell'attività agrituristica; (iv) ciononostante, il Comune di Fiumicino, a seguito di sopralluogo effettuato nel maggio 2023 dal Comando di Polizia locale, ha adottato il provvedimento impugnato, con cui ha ingiunto allo stesso sig. Campeti, nonché ai proprietari dell'area e dei fabbricati annessi, la demolizione delle opere edilizie sopra richiamate.

1.2. Il ricorso è affidato a plurime censure che saranno esaminate nella parte in diritto.

2. Il Comune di Fiumicino si è costituito in giudizio con memoria depositata il 10 luglio 2024, controdeducendo alle doglianze avversarie e chiedendo il rigetto del ricorso. Di tale memoria il ricorrente ha chiesto lo stralcio con nota depositata in data 12 luglio 2024, evidenziando il difetto di procura alle liti e chiedendo, quindi, che venga dichiarata l'inesistenza della costituzione di parte resistente.

La sig.ra Luciola Bellabarba, evocata quale controinteressata, non risulta costituita in giudizio.

3. Con ordinanza n. 3255 del 18 luglio 2024, la Sezione, ritenuto che le esigenze del ricorrente potessero essere adeguatamente tutelate mediante la sollecita definizione del giudizio nel merito, ha fissato l'udienza pubblica di discussione del ricorso *ex art. 55, comma 10, c.p.a.*, disponendo, nelle more, la sospensione dell'efficacia dell'atto impugnato al fine di mantenere la *res adhuc integra*.

4. Alla pubblica udienza del 29 ottobre 2024, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. In via preliminare, va disattesa la richiesta di stralcio della memoria di costituzione del Comune di Fiumicino, motivata dal ricorrente in relazione alla asserita assenza in atti della procura alle liti.

La procura, infatti, datata 26 giugno 2024 e firmata digitalmente dal Sindaco del Comune di Fiumicino il 1° luglio 2024, risulta depositata il 10 luglio 2024 nel fascicolo telematico nella sezione denominata “*Parti*”. L'allegazione della stessa emerge, poi, dal “*Modulo Deposito Atto/Documenti*” parimenti in atti.

2. Il ricorso è infondato per le ragioni di seguito illustrate.

3. Si premette che l'enumerazione dei motivi di censura non appare sistematica ed univoca, sicché nel prosieguo della trattazione gli stessi verranno esaminati facendo riferimento al loro contenuto e ai numeri di pagina del ricorso ove sono svolti.

4. Occorre innanzitutto esaminare la doglianza concernente l'individuazione dei destinatari e la conseguente notificazione dell'ordine demolizione (pag. 5-6 del ricorso).

4.1. Al riguardo, il ricorrente si duole, in primo luogo, del fatto che il provvedimento non sia stato rivolto e notificato anche all'altro socio della società “Il Casale”, vale a dire la sig.ra Claudia Elena Cantian, derivando, a suo avviso, da tale omissione la necessità di rinnovare gli effetti del provvedimento nel medesimo.

La censura non merita condivisione.

Da un lato, infatti, è proprio il principio affermato dalla pronuncia giurisprudenziale richiamata dal ricorrente a supporto della doglianza (T.A.R. Campania, Sez. IV, 4 dicembre 2023, n. 6692) ad escludere che l'omessa notifica dell'ordinanza di demolizione ad uno dei soggetti individuati come legittimati passivi dall'art. 31 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, determini l'illegittimità del provvedimento, rilevando tale omissione “*ai solo fini della*

possibilità di poterne pretendere l'adempimento dal soggetto rimasto ignaro, poiché la notificazione attiene infatti non già alla fase di perfezionamento ma alla fase di integrazione dell'efficacia".

Dall'altro lato, nel caso di specie, assume rilievo la circostanza per cui la società in questione è una società semplice di cui il ricorrente, ai sensi dell'art. 7 dell'atto costitutivo (allegato n. 3 al ricorso), è amministratore e rappresentante legale, sicché egli ha comunque titolo ad agire in adempimento di quanto prescritto dall'ordinanza di demolizione.

Va rammentato, al riguardo, che nella società semplice, che costituisce il prototipo normativo delle società di persone, l'amministrazione spetta – ex art. 2257, primo comma, secondo periodo, c.c. e salvo diversa pattuizione – a ciascuno dei soci disgiuntamente dagli altri. Quanto, poi, ai rapporti con i terzi, l'art. 2266, secondo comma, c.c. dispone che la rappresentanza spetta a ciascun socio amministratore, anche in tal caso in mancanza di diversa disposizione del contratto.

Ebbene, nel caso di specie, l'atto costitutivo prevede, in deroga al modello legale – che già di per sé comporterebbe, in base al principio dell'amministrazione disgiuntiva, il potere di ciascun socio di ottemperare all'ordine di demolizione – l'attribuzione della funzione di amministratore (nonché di rappresentante legale) al solo sig. Campeti, sicché correttamente egli è stato chiamato a rispondere dell'illecito edilizio a prescindere dalla posizione dell'altra socia.

4.2. Il ricorrente lamenta, in secondo luogo, di essere stato individuato tra i destinatari dell'ordine di demolizione in proprio, quale persona fisica, e non già nella sua qualità di rappresentante legale della società agricola "Il Casale", richiamando, sul punto, la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 5031 del 20 giugno 2022, secondo cui *"quando il soggetto responsabile dell'abuso sia da individuare in una persona giuridica, sarà a quest'ultima che deve essere indirizzata l'ingiunzione di rimozione o demolizione, e non già, a titolo personale, al legale rappresentante di questa"*.

Ritiene il Collegio che anche tale profilo di censura non sia suscettibile di positivo apprezzamento, venendo in considerazione una società di persone, priva, pertanto, di personalità giuridica, e dovendosi tener conto di quanto testé evidenziato in ordine alla spettanza, *ex art. 7* dell'atto costitutivo, del potere di amministrazione e rappresentanza in capo al solo sig. Campeti.

Con riferimento all'ipotesi dell'ordine di demolizione rivolto "in proprio", quale persona fisica, a colui che è socio di una società di persone, la giurisprudenza ha invero ritenuto che il principio affermato dalla sentenza del Consiglio di Stato richiamata dal ricorrente non sia applicabile, in quanto l'amministrazione spetta in maniera disgiunta a ogni socio, che può, dunque, amministrare la società senza dover necessariamente conseguire l'approvazione degli altri su specifiche operazioni (T.A.R. Campania, Sez. III, 27 maggio 2024, n. 3382; T.A.R. Sicilia, Sez. III, 3 ottobre 2024, n. 2763).

Siffatto orientamento, che il Collegio condivide, trova fondamento nel consolidato principio secondo cui l'art 31 del d.P.R. n. 380 del 2001 considera quale soggetto passivo della demolizione colui che, trovandosi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la *res* tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato, abbia il potere di rimuovere concretamente l'abuso (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, Sez. VI, 9 ottobre 2024, n. 8115). Ne deriva che, non incontrando, salva diversa espressa previsione dell'atto costitutivo, il socio di una società semplice o di una s.n.c. preclusioni ad agire in tal senso, egli è legittimo destinatario dell'ordine di demolizione anche "in proprio".

Se così è, la legittimità dell'ordine di demolizione rivolto al socio persona fisica deve, *a fortiori*, essere affermata nell'ipotesi in cui, come accade nella fattispecie in esame, il socio cui è ingiunta la demolizione è amministratore unico della società (cfr., per tale ipotesi, T.A.R. Lazio, Sez. I quater, n. 3585 del 2009).

5. Con un ulteriore motivo (pag. 7-8 del ricorso) il ricorrente deduce che l'avvenuto decorso del termine di trenta giorni dalla presentazione della scia per lo svolgimento dell'attività agrituristica, con conseguente "formazione del

silenzio-assenso” ex art. 18, comma 3, della l.r. Lazio 2 novembre 2006, n. 14, avrebbe “*condotto ad assentire le opere ricomprese nelle dichiarazioni di inizio attività*”.

La censura è infondata.

Innanzitutto, si deve precisare, nell’ottica di una puntuale ricostruzione del quadro normativo di riferimento, che al momento della presentazione da parte del ricorrente della scia per la modifica dell’attività agrituristica (23 novembre 2020) detto art. 18 della l.r. n. 14 del 2006 non era più vigente, essendo stato abrogato, ad opera dell’art. 16, comma 1, lett. r), della l.r. 22 ottobre 2018, n. 7, a decorrere dal 24 ottobre 2018. L’autorizzazione all’esercizio dell’attività agrituristica avveniva, dunque, secondo le procedure di cui all’art. 8 della l.r. 27 febbraio 2020, n. 1, disposizione tuttora vigente, che subordina lo svolgimento delle attività multifunzionali che configurino un servizio al pubblico alla presentazione di una scia ai sensi dell’art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Ora, in disparte la considerazione per cui, venendo in rilievo un’ipotesi di attività soggetta a scia, non si configura la formazione di alcun provvedimento tacito (trovando, invece, applicazione il sistema delineato dall’art. 19 della legge n. 241 del 1990 in tema di esercizio dei poteri inibitori), è decisiva, al fine di escludere in radice la fondatezza della censura, la considerazione per cui la scia di cui si discute attiene allo svolgimento dell’attività agrituristica e non costituisce, quindi, titolo idoneo a legittimare, sotto il diverso profilo edilizio, la realizzazione delle opere contestate.

6. Quanto al merito delle contestazioni contenute nel provvedimento impugnato, il ricorrente si sofferma singolarmente ciascuna di esse, denunciando la “*superficialità istruttoria*” e il “*travisamento dei dati di fatto*” che avrebbero contraddistinto l’azione del Comune di Fiumicino nell’adozione del provvedimento impugnato (pag. 9-18 del ricorso).

Giova premettere all’analisi dei singoli profili che, secondo quanto enunciato nell’ordinanza e rimasto incontestato nel corso del giudizio, l’area è sottoposta

a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. f) e m), del d.lgs. n. 42 del 2004.

6.1. In ordine ai cambi di destinazione d'uso di cui al punto 1) dell'ordine di demolizione, viene dedotto che le modifiche effettuate *“sono state comunicate al comune con il progetto presentato insieme alla SCLA di novembre 2020 ed approvato con quanto trasmesso agli uffici della Regione Lazio”*, nonché evidenziato, che, in applicazione dell'art. 15 della l.r. Lazio n. 14 del 2006, *“gli immobili connessi all'esercizio dell'attività agrituristica mantengono la destinazione ad uso agricolo sia ai fini catastali che della pianificazione urbanistica non provocando, pertanto, alcun cambio di destinazione d'uso”*

Al riguardo si osserva, per un verso, che, come già rilevato, il profilo edilizio deve essere tenuto distinto da quello attinente allo svolgimento dell'attività agrituristica, sicché, avuto riguardo alla vicenda per cui è causa, la determinazione della Regione Lazio n. G04225 del 16 aprile 2021, recante l'approvazione della modifica dell'iscrizione del ricorrente nell'elenco dei soggetti abilitati all'esercizio delle attività multifunzionali - *Sezione attività agrituristica*, non poteva ingenerare nessun legittimo affidamento circa la regolarità edilizia delle opere ora contestate.

Per altro verso, va evidenziato che l'art. 15 della l.r. n. 14 del 2006, richiamato dal ricorrente, subordina l'utilizzo degli edifici diversi dall'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata sul fondo per l'esercizio delle attività di agriturismo alla presentazione di un PUA ai sensi dell'art. 57 della l.r. Lazio 22 dicembre 1999, n. 38. In particolare, previa presentazione di tale Piano, possono essere utilizzati, per quanto di interesse, *“gli edifici, o parte di essi a destinazione urbanistica rurale, esistenti nel fondo e ricadenti sia in zona agricola sia in aree a vocazione agricola”*, nonché *“i locali e gli edifici presenti sul fondo a destinazione urbanistica diversa da quella rurale, senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso dell'edificio”*. Correlativamente, poi, l'art. 57, comma 2, lett. e-*quinquies*), della citata l.r. n. 38 del 1999 prevede che il PUA sia richiesto per *“la rifunzionalizzazione e la nuova edificazione per le attività multifunzionali identificate*

all'articolo 2 della L.R. 14/2006 con esclusione dell'introduzione dell'attività agrituristica all'interno dell'abitazione rurale dell'imprenditore agricolo, come previsto dall'articolo 15 della L.R. 14/2006".

Nel caso di specie, a fronte del cambio di destinazione d'uso di 20 mq da box a residenziale e di quello di 12 mq da magazzino a residenziale, rilevati nel provvedimento impugnato, non risulta la presentazione di un PUA che preveda l'utilizzo di tali locali per lo svolgimento dell'attività agrituristica, con conseguenze infondatezza delle deduzioni svolte sul punto dal ricorrente.

6.2. Quanto alla realizzazione delle due tettoie in legno di cui al punto 2) dell'ordine di demolizione, il ricorrente, nell'evidenziare che si tratterebbe di opere rientranti in attività edilizia libera, dà atto dell'avvenuta formulazione di un'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica volta a sanare l'intervento.

L'argomentazione è di per sé sufficiente a confermare l'abusività delle opere, evidentemente riconosciuta dal ricorrente, per essere state eseguite in assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica, né la successiva presentazione di un'istanza *ex art. 167, commi 3 e 4, del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42*, può certamente incidere sulla legittimità dell'ordine di demolizione. Ciò è ammesso, a ben guardare, dallo stesso ricorrente laddove, a pag. 20 del ricorso, egli afferma che *“La presentazione dell'istanza, seppur non incide sull'efficacia o sulla legittimità dell'Ordinanza di demolizione e rimessione in pristino, determina «...gli estremi del paventato danno grave e irreparabile, limitatamente agli effetti demolitori da esso derivanti...” tanto da garantire, nelle more della definizione del procedimento amministrativo, la sospensione temporanea della sua esecuzione (cfr. TAR Campania – Salerno, n. 34/2020)”*.

6.3. Con riferimento agli interventi di cui ai punti 3) e 4) dell'ordinanza di demolizione, consistenti in ulteriori cambi di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, nonché nella realizzazione di un manufatto adibito a centrale termica e di una chiostrina coperta con posizionamento della cella frigorifera, il ricorrente svolge argomentazioni del tutto analoghe a

quelle già esaminate ai precedenti punti 6.1. e 6.2. della presente parte in diritto. Richiama, infatti, nuovamente l'art. 15 della l.r. n. 14 del 2006 in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso e rappresenta l'avvenuta presentazione dell'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica per i nuovi manufatti.

Si rimanda, pertanto, alle considerazioni già svolte in precedenza.

6.4. In ordine alla veranda di cui al punto 5) dell'ordine di demolizione, il ricorrente afferma che l'intervento ricadrebbe in attività edilizia libera, riconoscendo, peraltro, anche in tal caso, la necessità dell'autorizzazione paesaggistica ed evidenziando di aver presentato la ridetta istanza di sanatoria.

Ora, in disparte il profilo paesaggistico, di per sé già sufficiente ad escludere la legittimità dell'intervento, non può dubitarsi del fatto che la realizzazione di una veranda di circa 340 mq, costituita da una struttura in legno e dalla relativa tamponatura in vetro, adibita a sala ristorante, necessita di un titolo edilizio. Va escluso, infatti, che un'opera con tali caratteristiche e dimensioni, utilizzata per lo svolgimento dell'attività di ristorazione, possa considerarsi precaria e ad uso esclusivamente stagionale, o comunque diretta ad assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, come richiesto dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001 ai fini della riconducibilità ad attività edilizia libera, comportando, invece, la creazione di nuova volumetria e determinando un'alterazione dello stato dei luoghi di carattere duraturo.

6.5. Neppure colgono nel segno le deduzioni concernenti gli interventi di cui al punto 6) del provvedimento impugnato, consistenti nella realizzazione all'esterno di un'area sopraelevata di circa 65 cm con relativo pergolato e di una piscina.

Quanto alla prima di tali opere, il ricorrente sostiene, infatti, che *“non si tratterebbe di un pergolato bensì [di] una pergotenda”*, con conseguente riconducibilità nell'ambito delle opere di cui all'Allegato A del d.P.R. n. 31 del 2017 per le quali non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica, ma nulla

deduce in relazione alla contestata realizzazione dell'area sopraelevata, il che è sufficiente a ritenere infondata la censura.

Con riferimento alla piscina, l'affermazione secondo cui essa risulterebbe dalla “attività di ristrutturazione” di una “vasca esistente dal 1958, costruita come concimaia e, solo successivamente, impiegata come vasca di irrigazione” (vasca assentita con la concessione edilizia rilasciata nel 1958 dal Comune di Roma) è, a tacer d'altro, del tutto sfornita di prova.

6.6. In relazione al manufatto di circa 75 mq di cui al punto 7) dell'ordine di demolizione, “adibito a bar con cucina ed annessi servizi igienici”, il ricorrente si limita a rappresentare che “l'Azienda non ha mai esercitato attività di bar o di pubblico esercizio” e che le strutture contestate sono destinate a “deposito per custodia temporanea del bancone da bar ed altri arredi della vecchia attività”, circostanze evidentemente irrilevanti ai fini dell'abusività delle opere. Deduce, inoltre, di aver presentato anche per tale intervento l'istanza ex art. 167 del d.lgs. n. 42 del 2004, riconoscendo, pertanto, che lo stesso avrebbe richiesto il previo conseguimento del titolo paesaggistico.

6.7. Per quanto attiene alle opere di cui ai punti 8), 9) e 10), consistenti, rispettivamente, in un “pergolato di dimensioni pari a 8x10,50 con altezza pari a 2,95m”, un “manufatto di tipo chiosco di circa 46 mq posto su strada” e “manufatti lignei adibiti a pollaio e ricovero animali di circa 100 mq”, è sufficiente osservare che le affermazioni in ordine alle caratteristiche delle opere medesime, in tesi tali da determinare la riconducibilità delle stesse nell'ambito dell'attività edilizia libera, sono rimaste del tutto indimostrate. In ogni caso, poi, occorre rammentare che costituisce principio giurisprudenziale consolidato, in più occasioni condiviso anche dalla Sezione (cfr. T.A.R. Lazio, Sez. II quater, 22 maggio 2024, n. 10337; id. 25 gennaio 2023, n. 1283), quello secondo cui “al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo. I molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, dunque, in

maniera «frazionata»” (Cons. St., Sez. VI, 8 settembre 2021, n. 6235). Ebbene, nella fattispecie in esame, sono stati compiuti in totale assenza di titoli abilitativi – in zona agricola e sottoposta oltretutto a vincolo paesaggistico – plurimi e rilevanti interventi edilizi, con l’edificazione di nuovi manufatti di rilevanti dimensioni, tali da determinare una significativa e stabile alterazione dello stato dei luoghi

6.8. In ordine al punto 11) dell’ordine di demolizione, avente ad oggetto la realizzazione di un ingresso carrabile, il ricorrente afferma genericamente e in termini indimostrati che *“si è sempre praticato un accesso carrabile”* e pretende di ricondurre la recinzione in legno di altezza pari a metri 2,20 ad un intervento di edilizia libera e non necessitante di autorizzazione paesaggistica, trattandosi di *“mera sostituzione di una rete metallica pericolosa”*.

Il punto n. 13 del menzionato Allegato A al d.P.R. n. 31 del 2017, tuttavia, si riferisce ad interventi di sostituzione delle recinzioni *“eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti”*, ciò che non è certamente avvenuto nel caso di specie, se non altro per la diversità dei materiali impiegati. Ed infatti il ricorrente rappresenta di aver *“presentato ugualmente richiesta di nullaosta di compatibilità paesaggistica”* per l’intervento di cui si tratta, affermando, poi, sulla base di una propria valutazione personale, che il procedimento si concluderà con una *“una sicura valutazione di compatibilità paesaggistica”*.

6.9. Viene infine in rilievo la realizzazione del parcheggio mediante riporto di materiale inerte di circa 500 mq, contestata al punto 12) dell’ordinanza, in relazione alla quale il ricorrente deduce che l’intervento è stato posto in essere *“al fine di ottemperare a quanto previsto a livello normativo”*, dovendo essere assicurata dall’esercente l’attività agrituristica la disponibilità di un’area di sosta da destinare all’accoglienza e custodia dei veicoli.

L’argomentazione è, all’evidenza, del tutto inidonea a superare la necessità del titolo edilizio per la realizzazione del parcheggio, così come dell’autorizzazione paesaggistica, tanto ciò vero che anche il parcheggio è

compreso, secondo quanto affermato dallo stesso ricorrente, nell'istanza *ex art.* 167, commi 3 e 4, del d.lgs. n. 42 del 2004.

7. Parimenti infondata si rivela, infine, la censura con cui il ricorrente lamenta la violazione dell'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001 per non aver il Comune di Fiumicino attivato l'iter procedimentale volto all'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo della misura ripristinatoria.

Tale disposizione si riferisce, infatti, agli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire mentre nel caso di specie si è al cospetto di un'ipotesi di carenza assoluta di titoli edilizi, per cui la sanzione della demolizione e riduzione in pristino si presenta come l'unica applicabile quale strumento per garantire l'equilibrio urbanistico violato (cfr. Cons. St., Sez. VI, 28 marzo 2022, n. 2273; T.A.R. Lazio, Sez. II quater, 5 dicembre 2023, n. 18214).

In ogni caso, poi, la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria deve essere valutata dall'amministrazione nella fase esecutiva del procedimento, che è successiva ed autonoma rispetto a quella che sfocia nell'ordine di demolizione, sicché si tratta di una questione che non viene in rilievo ai fini della legittimità del provvedimento (cfr. Cons. St., Sez. VI, 12 dicembre 2019, n. 8458).

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

9. Tenuto conto della limitata attività difensiva svolta dal Comune di Fiumicino, le spese di lite possono essere compensate tra le parti costituite.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 29 ottobre 2024 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