

Pubblicato il 17/10/2024

**N. 17984/2024 REG.PROV.COLL.**  
**N. 15595/2014 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 15595 del 2014, proposto da  
-OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Biaggi, con  
domicilio digitale come da Pec da Registri di giustizia;

*contro*

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

*per l'annullamento:*

- dell'ordinanza -OMISSIS- del 7 luglio 2014, con la quale il Comune di Nemi  
ha ingiunto la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in relazione a un  
immobile di proprietà della ricorrente.

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 l'ordinanza impugnata, il Comune di Nemi ha ingiunto alla ricorrente, ai sensi dell'art. 31 del DPR. 380/01, la demolizione dei manufatti abusivi realizzati sull'immobile di sua proprietà, sulla base dei rilievi formulati dai tecnici comunali con apposita relazione redatta all'esito di sopralluogo, in area plurivincolata, in territorio di Nemi.

In particolare, veniva contestato che i lavori di rivestimento con pietra locale delle facciate (in precedenza intonacate) aveva 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 (con un intervallo da 20 a 45 cm); veniva inoltre rilevato il mutamento della destinazione d'uso dei vani nel piano interrato, contestandosi, infine, che nel vano cantina era stata riscontrata la presenza di mobilio e di un angolo cottura.

Avverso la prefata ordinanza è insorta la ricorrente, la quale ha dedotto la illegittimità dell'ingiunzione di demolizione, articolando, in due motivi in diritto, vizi di violazione di legge ed eccesso di potere per più profili. In particolare, asserisce:

- che nell'atto impugnato non era indicata la misura esatta della distanza dai confini a seguito della modifica dei prospetti dell'intera abitazione e che, contrariamente a quanto immotivatamente e genericamente asserito dall'ente, l'intervento edilizio, consistente nella realizzazione di un cappotto termico per consentire un maggiore isolamento ed efficientamento energetico del villino, non avrebbe comportato alcun aumento di cubatura né di superficie utile;

- inoltre, a tutto concedere, tali aumenti ben potrebbero rientrare, in tesi, tra quelli consentiti nella zona B dalle NTA del PRG del Comune di Nemi, le quali prevedono la possibilità di ampliamento di cubatura, per "motivi igienico-sanitari" del 10 % (pari, nella specie, a mc 31,40, considerata la cubatura complessiva fuori terra assentita di mc 314,05), a cui si aggiungerebbero le previsioni della normativa afferente il cosiddetto "contenimento dei consumi energetici" (Dlgs 4.7.2014 n. 102 e L.R. 8/2006) per cui il nuovo spessore sarebbe ammissibile anche in deroga alle norme sui distacchi, purché rientranti nei limiti del codice civile;

- l'incremento di spessore di soli 7-9 cm generato dall'intervento edilizio, dovuto al "cappotto termico in pietra", comunque, sarebbe ampiamente contenuto in quel 2% di tolleranza previsto dalla normativa vigente; inoltre sarebbe assolutamente conforme alla autorizzazione paesaggistica del 4 marzo 1998, allegata alla domanda di sanatoria n.6/99, la quale non conteneva la prescrizione di materiali particolari di rivestimento, se non "quelli coerenti con l'ambiente";

- infine, lo stesso sarebbe autorizzabile ai sensi dell'art. 167, comma 4, del D.lgs n. 42/2004, in quanto non avrebbe generato aumento o modifica di superfici e volumi e sarebbe configurabile come attività di manutenzione ordinaria o straordinaria.

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. Respinta la domanda cautelare con ordinanza n. 45/2015, 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 la genericità ed erroneità dell'accertamento svolto dal Comune, contestandosi l'asserito e, in tesi di parte, indimostrato aumento di superficie e volume utile, atteso che l'unica opera realizzata sarebbe un mero "cappotto termico".

Da quanto emerge dalla relazione dei tecnici comunali, puntualmente richiamata nel preambolo dell'ordinanza stessa, la ricorrente ha realizzato opere di rivestimento in pietra locale dei prospetti dell'edificio che ne hanno mutato le lunghezze e determinato un significativo incremento di cubatura, oltre alla violazione dei distacchi dai confini, riscontrandosi "differenze tra le misure rilevate sul posto e le misure riportate in progetto ricomprese in un intervallo che va da 20 a 45 cm; (...) variazioni rispetto al progetto approvato", peraltro in zona plurivincolata.

Ciò premesso, la zona ove insiste il manufatto abusivo è soggetta a vincolo ambientale, paesaggistico e sismico, di talché, 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, comma 3, 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, anche se minori e anche se accedono ad altre opere legittimamente 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 Fuori centro è 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.

Da un lato, infatti, 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. Dall'altro, 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, con violazione delle distanze non derogabili dai confini, senza che la ricorrente abbia fornito elementi di prova contraria in merito.

Del tutto inconferente è poi il richiamo ai motivi igienico sanitari nella zona B delle norme tecniche di attuazione per superare la violazione delle distanze fissate dal PRG vigente all'epoca dell'intervento in almeno 6 metri, in quanto, a tacer d'altro, il rivestimento del fabbricato con pietre non può essere equiparato a "motivi igienico sanitari".

Va anche soggiunto che la domanda di accertamento di conformità presentata ai sensi dell'art. 37 Dpr 380/01 risulta respinta con provvedimento che, anche all'esito della decisione del ricorso giurisdizionale innanzi all'intestato Tribunale (R.G. n. 6531/2015), è risultato immune dalle dedotte censure, spiegate dalla medesima ricorrente avverso il provvedimento di diniego.

Nel caso di specie, l'ordinanza gravata deve ritenersi, quindi, adeguatamente e sufficientemente motivata con la affermazione dell'accertata abusività dell'opera, sia in merito alla violazione delle distanze dai confini che in merito alla intervenuta mutazione di destinazione d'uso (rilievo quest'ultimo peraltro per nulla contestato in ricorso), senza peraltro che siano intervenuti i necessari preventivi n.o. trattandosi di area plurivincolata, come analiticamente descritto nella relazione tecnica, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione.

Secondo la consolidata giurisprudenza, da cui non vi è ragione per discostarsi, in caso di illeciti edilizi l'attività amministrativa volta alla repressione degli abusi è attività assolutamente vincolata, per cui il presupposto dell'irrogazione delle sanzioni è costituito da un mero accertamento di fatto, essendo la valutazione degli interessi già svolta a monte dal Legislatore, di talché l'ordine di demolizione di opere abusive non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non potendo ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile (anche adombrato in ricorso) alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può mai legittimare (Consiglio di Stato Sez. VI n. 4243 del 6 settembre 2017, Cons. Stato, V, 11 giugno 2013, n. 323).

5. In conclusione il ricorso è respinto.

6. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in 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.  
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**

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.