

Publicato il 29/10/2024

N. 19002/2024 REG.PROV.COLL.  
N. 03377/2024 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 3377 del 2024, proposto da Club Mercede ssd srl e C.A.E. Entertainment a.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dall'avvocato Marco Bosso, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Comune di Frascati, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Caterina Albesano e Massimiliano Graziani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*per l'annullamento*

del provvedimento del responsabile del IV Servizio Pianificazione E Governo Del Territorio Settore Tecnico IV, protocollo generale n° 0004790 del 22.01.2024 partenza cat 6 cl 3 prot. n. 0003972 del 18.01.2024 rif AB 01/2024 - ordinanza dirigenziale senza oggetto notificata alle ricorrenti in data 23 gennaio 2024, nonché di tutti gli atti presupposti, preparatori, connessi e consequenziali ancorché sconosciuti;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Frascati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 23 settembre 2024 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

1. Le Società C.A.E. Entertainment e Club Mercede asd sono rispettivamente l'affittuaria del ramo d'azienda (avente ad oggetto attività di bar e caffè) sito in Frascati, alla via Tuscolana n. 20, e la sub-conduttrice degli immobili ivi ubicati, in area che, si legge in ricorso, è “destinata ad attività sportiva padel e piscina”, giusta contratti stipulati con la società Compagnia Europea Alberghiera.

2. Con ordinanza emessa in data 18 gennaio 2024 (i cui estremi sono indicati in epigrafe), il Comune di Frascati, facendo seguito ad un sopralluogo effettuato il 13 novembre 2023, ingiungeva alle predette Società la demolizione di opere abusivamente realizzate all'interno del suddetto complesso immobiliare, consistenti nella realizzazione, nel piazzale pavimentato prospiciente la piscina e i campi da padel, di un “*manufatto costituito dal solo piano terra, avente superficie in pianta di mq 270,00 circa, con altezze variabili da terra di m 4,95-4,60, con una volumetria di mc 1290,00 circa (...) con struttura portante in ferro, poggiata al suolo su un telaio costituito da IPE in ferro delle dim. 20x20 cm, tamponato con pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati, e tamponato in piccola parte con infissi vetrati in parte scorrevoli (...)*”, adibito “*in parte a locale atto alla somministrazione di cibi e bevande, dotato di bancone bar, suddiviso con un ambiente atto alla preparazione delle pietanze, bagni e w.c., il tutto completo di lavelli, adduzioni idriche, scarichi idraulici, impianto elettrico e di climatizzazione, funzionali all'utilizzo permanente degli ambienti, oltre ad arredi (tavoli e sedie) (...) completo di canna fumaria esterna in acciaio, atta all'espulsione dei fumi derivanti dalla cottura dei cibi*” e per la restante

parte “*a locali spogliatoi-bagni, maschili e femminili, completi di impianti idrici, scarichi idraulici (lavelli, docce e w.c.), impianto elettrico e di climatizzazione, funzionali all'utilizzo permanente degli ambienti, oltre ad arredi (panche ed armadietti)*”, nonché nell'allocazione, nell'area esterna prospiciente il manufatto di cui sopra, di “*n. 4 ombrelloni stabilmente ancorati al suolo mediante piastra metallica imbullonata, delle dimensioni ciascuno di metri sei per sei a corredo dell'attività di somministrazione di cui sopra*”.

Come si legge nell'ordinanza, il manufatto risulta realizzato in assenza dei necessari permesso di costruire, denuncia di inizio lavori e prescritta autorizzazione del competente Ufficio regionale, nonché autorizzazione paesaggistica, in quanto ricadente in area gravata da vincolo paesaggistico e sismico, oltre che qualificata come area di captazione di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 537 del 2 novembre 2012.

3. Con il presente ricorso, tempestivamente notificato e depositato, le due Società sono insorte avverso il provvedimento di cui trattasi, premettendo in via di fatto che: nel corso del biennio 2021/2022 erano state presentate diverse SCIA per la realizzazione, all'interno del compendio immobiliare, di strutture sportive “Paddle”; in data 15 marzo 2023 e poi ancora il 6 settembre 2023 erano state inoltrate all'amministrazione comunale due comunicazioni *ex art. 6, co. 1, lett e-bis) d.P.R. n. 380/2001* (cfr. all. 4 e 6 al ricorso), ove si dava atto della “*installazione provvisoria di strutture amovibili destinate a spogliatoio e punto ristoro all'aperto*”, finalizzate alla realizzazione di progetti collegati alla partecipazione a due bandi finanziati dalla Federazione Italiana Tennis Padel e con permanenza per tutta la durata del torneo/progetto e comunque fino ad un massimo di 180 giorni; era stata altresì presentata dalla CAE Entertainment una S.C.I.A. volta alla somministrazione temporanea di alimenti e bevande, seguita dai successivi adempimenti (versamento del contributo, denuncia di avvenuta attivazione dell'esercizio di vendita di prodotti alcolici assoggettati da accisa, ecc.); *medio tempore* si erano svolti incontri tra il Comune e i legali rappresentanti delle due Società vertenti sulla

possibilità di attivare l'iter procedurale teso al rilascio di un permesso di costruire in deroga *ex art. 14 d.P.R. n. 380/2001*, la cui domanda è stata poi effettivamente presentata in data 28 febbraio 2024.

Ed ancora, è stato precisato che, a seguito del sopralluogo del 13 novembre 2023, le due Società avevano presentato al Comune di Frascati il “*parere pro veritate redatto dall’ Ing. De Angelis*” (versato in atti al doc. 7 allegato al ricorso), che “*evidenzia in modo chiaro ed inequivocabile come le strutture poste in essere dalle società ricorrenti avessero carattere tecnico conforme al principio di temporaneità*”, puntualizzando di aver poi ricevuto un’ordinanza del 7 dicembre 2023 indirizzata alla società C.A.E. Entertainment srl, con cui si disponeva la cessazione e chiusura immediata dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande, alla quale era seguita la presentazione all’amministrazione di osservazioni scritte rimaste tuttavia prive di riscontro, provvedendosi comunque a dare seguito all’ordine di chiusura.

In diritto sono state formulate le seguenti censure:

*I. “VIOLAZIONE DELL’ART. 7 e 10 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241 PER OMESSA COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO E MANCATA DISAMINA DELLA RELAZIONE A FIRMA ING. DE ANGELIS”.*

Le ricorrenti lamentano la lesione delle proprie garanzie partecipative in violazione dell’art. 7 l. n. 241/1990, per essere stata l’ordinanza emessa senza comunicare l’avvio del procedimento e dunque in assenza di un preventivo contraddittorio con le interessate, e omettendo completamente di richiamare e/o considerare “*le comunicazioni avvenute da ultimo in data 06 settembre 2023, con indicazione delle opere che la Club Mercede ssd avrebbe posto in essere*”, nonché la relazione dell’ing. De Angelis;

*II. “VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLA LEGGE: ART. 3 L. 241/90 E ART. 6 COMMA 1 LETTERA E./bis DPR 380/01”.*

Il provvedimento sarebbe affetto da vizio di violazione di legge sotto un duplice profilo: da un lato, per difetto di motivazione, risultando del tutto

assente il riferimento agli *“atti propedeutici che hanno permesso la realizzazione dei manufatti oggi contestati (in primis le comunicazioni ex art. 6 comma 1 lettera E.5 del D.P.R. 380/2001)”*, nonché alla *“natura, consistenza e tipologia dell’opera (...)”* e alla verifica in ordine alla *“assenza di indizi di una sua realizzazione in un’epoca in cui non era necessario munirsi di tale titolo edilizio”* (cfr. lett. a); dall’altro lato, in ragione della natura temporanea del manufatto in contestazione, trattandosi di struttura di *“facile allestimento e facile smontaggio”* riconducibile all’ambito dell’attività edilizia cd libera giusta il disposto dell’art. 6 co. 1, lett. e-bis) del d.P.R. n. 380/2001, come rappresentato anche nel *“parere pro-veritate”* dell’Ing. De Angelis, ed applicandosi, sotto il profilo vincolistico, il disposto di cui al d.P.R. n. 31/2017, allegato A, voce A.16 (cfr. lett. b);

### *III. “ECCESSO DI POTERE PER: ERRATA RAPPRESENTAZIONE DEGLI ELEMENTI DI FATTO E DIRITTO CHE HANNO INDOTTO AD EMETTERE LA MOTIVAZIONE CON TRAVISAMENTO ED ERRONEA VALUTAZIONE DEI FATTI - CONTRADDITTORIETÀ DEGLI ATTP”.*

L’amministrazione non avrebbe tenuto conto dell’esistenza di un *“procedimento amministrativo regolare con le relative autorizzazioni tacite in ottemperanza al dettato normativo”* (vedasi le SCIA presentate negli anni 2021/2022, le successive comunicazioni ex art. 6, co. 1, lett. e-bis) d.P.R. n. 380/2001 e gli atti propedeutici alla SCIA commerciale, nonché le interlocuzioni intercorse con l’amministrazione comunale finalizzate alla presentazione del permesso di costruire in deroga), avendo emesso l’ordinanza di demolizione *“senza richiamare gli atti formali depositati e conosciuti”* (cfr. lett. a) e in *“contraddittorietà evidente”* con *“quanto fino ad allora posto in essere”* (cfr. lett. b), con conseguente violazione anche dei principi di buona fede, correttezza e diligenza, in ragione del legittimo affidamento nutrito dal privato in ordine alla *“stabilizzazione delle strutture provvisorie (per un interesse sociale e pubblico), con comportamenti concludenti anche se non formalizzati in atti”* (cfr. lett. c).

4. Il Comune di Frascati si è costituito in giudizio con memoria depositata in data 11 aprile 2024 instando per il rigetto del ricorso, atteso che: l'ordinanza di demolizione è un atto dovuto e rigidamente vincolato, e, in ogni caso, in occasione del sopralluogo era stata esibita la comunicazione *ex art. 6, co. 1, lett. e-bis)* d.P.R. n. 380/2001 acquisita al prot. comunale n. 46274 del 6 settembre 2023, con la conseguenza che su tale profilo si era svolto il contraddittorio con le interessate; le opere in contestazione rientrano nel novero degli “interventi di nuova costruzione” soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. e), del d.P.R. n. 380/2001, difettando il duplice requisito (funzionale e strutturale) che connota gli interventi realizzabili in edilizia libera, come risulta anche dalla documentazione fotografica allegata all'accertamento prot. n. 2050 del 11 gennaio 2024 e alla Relazione dell'Ufficio Tecnico del 15 novembre 2023 prot. n. 61863 (prodotti in allegato), da cui si evince come le strutture, destinate in parte a ristorante/bar e in parte a spogliatoio, siano stabilmente infisse al suolo e complete di bagni, arredi e impianti, e dunque prive di carattere precario; oltretutto, in relazione alle medesime strutture era stata presentata domanda di permesso di costruire in deroga, rigettata con provvedimento prot. n. 18380 del 7 marzo 2024. La difesa civica precisa, altresì, che: la comunicazione inoltrata dalla società Club Villa Mecede s.s.d. in data 6 settembre 2023 non sarebbe idonea a legittimare gli interventi, sia in quanto carente di una relazione tecnica volta ad individuare la loro consistenza e natura, sia perché priva della necessaria autorizzazione paesaggistica, quantomeno quella semplificata, necessaria ai sensi del disposto di cui alla voce B.25 dell'all. B al d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31; non sussiste alcun legittimo affidamento da tutelare, anche tenuto conto del fatto che il permesso di costruire in deroga (peraltro denegato dal Comune) è stato richiesto solo dopo l'emissione dell'ordinanza di demolizione.

5. Con ord. n. 1491/2024 del 17 aprile 2024, questa Sezione, in accoglimento della domanda cautelare proposta in via incidentale, ha disposto la

sospensione del gravato provvedimento “*Considerato che le questioni dedotte con il ricorso, anche alla luce della documentazione versata in atti, necessitano di un approfondimento da eseguirsi nella più consona sede del merito*” e al fine di “*addivenire alla decisione definitiva (...) re adhuc integra*”.

6. In vista dell’udienza di discussione del ricorso il Comune e le Società hanno presentato rispettivamente memoria illustrativa e replica, nelle quali ribadiscono le proprie contrapposte posizioni, il primo sottolineando il carattere permanente degli interventi in contestazione e precisando comunque che trattasi di “nuove opere” rispetto a quelle menzionate nell’invocata comunicazione del 6 settembre 2023, non configurando le stesse né un “punto di ristoro” né una struttura amovibile e “*precaria destinata a spogliatoio uomini, spogliatoio donne*” (cfr. memoria del 22 luglio 2024), le ricorrenti insistendo sulla natura precaria delle opere *de quibus* in quanto non infisse al suolo, come anche attestato dal “*parere pro veritate*” in atti, manifestando comunque la propria disponibilità ad una “*perizia tecnica specifica che possa confutare quanto contestato da parte resistente*” (cfr. memoria del 30 agosto 2024).

7. Il ricorso è stato discusso e trattenuto in decisione all’udienza pubblica del 23 settembre 2024, in occasione della quale la difesa di parte ricorrente ha chiesto, con istanza trascritta a verbale, che venga disposta una verifica in ordine alle opere in contestazione.

## DIRITTO

1. In via preliminare e al fine di una puntuale delibazione delle censure articolate, giova precisare, in punto di fatto, che la società Club Mercede, quale sub-conduttrice del complesso immobiliare ove insistono le opere in contestazione, presentava al SUAP del Comune di Frascati una comunicazione recante la data del 5 settembre 2023 (acquisita al prot. comunale n. 46274 del 6 settembre 2023), espressamente formulata ai sensi dell’art. 6, co. 1, lett. e-bis) d.P.R. n. 380/2001, con cui rendeva noto che “*presso il circolo sportivo (...) verranno installate strutture amovibili destinate a spogliatoio uomini, spogliatoio donne, punto ristoro, al fine di soddisfare le esigenze ricettive del bando finanziato dalla FITP*

*(Federazione Italiana Tennis Padel) «RACCHETTE IN CLASSE» progetto che prevede l'utilizzo gratuito degli impianti sportivi del circolo a tutte le scuole (elementari, medie e superiori) del distretto scolastico; come previsto dalla vigente normativa, dette strutture rimarranno installate per tutta la durata del progetto e comunque non oltre 180 giorni dalla data odierna» (analoga comunicazione era stata presentata anche in data 15 marzo 2023 in vista della partecipazione ad altro bando, sempre per una durata di 180 giorni).*

Come eccepito dalla difesa comunale nei propri scritti e confermato a verbale dal difensore di parte ricorrente in occasione dell'udienza pubblica, alla suddetta comunicazione non è stata allegata una relazione tecnica idonea a dare illustrazione delle opere oggetto della comunicazione stessa.

Le ricorrenti hanno prodotto in giudizio, a supporto del proprio impianto difensivo (che risulta incentrato essenzialmente sull'affermazione circa il carattere contingente e temporaneo degli interventi in contestazione), un documento, a firma dell'ing. Alberto De Angelis ed espressamente formulato in termini di "*parere tecnico-pro veritate*" (cfr. all. 7 al ricorso), che reca la data del 20 ottobre 2023 e dunque (come del resto esplicitamente ammesso nel ricorso) redatto in epoca successiva alla presentazione di detta comunicazione, contenente la descrizione del manufatto che è stato poi contestato con l'ordinanza demolitoria, corredata da documentazione fotografica delle fasi di montaggio e di alcuni particolari post-montaggio.

All'esito del sopralluogo del 13 novembre 2023 l'amministrazione riscontrava l'esistenza del manufatto le cui caratteristiche sono state descritte sia nella relazione tecnica prot. n. 61863 del 15 novembre 2023 (corredata da documentazione fotografica), sia nella parte motiva della gravata ordinanza, che è stata riprodotta per esteso in narrativa.

In occasione dell'udienza del 23 settembre 2024 la parte ricorrente ha chiesto al Collegio che venga disposta una verifica (richiesta alla quale la difesa civica si è opposta), tesa ad appurare la reale consistenza delle opere di cui trattasi.



2. Ciò premesso, il Collegio ritiene che la causa sia matura per la decisione, non essendo necessario disporre approfondimenti istruttori in ragione della completezza ed esaustività della documentazione *ex actis*, da cui emerge l'infondatezza del ricorso.

3. Preliminarmente preme osservare, per inciso, che il manufatto riscontrato all'esito del sopralluogo e contestato nella gravata ordinanza presenta una conformazione strutturale e una destinazione funzionale – quali compiutamente apprezzabili anche dalle fotografie allegate alla citata relazione dei tecnici comunali – tali per cui è da escludersi la sua riconducibilità al novero degli interventi realizzabili in edilizia cd libera ai sensi dell'art. 6 d.P.R. n. 380/2001, come del resto comprova la circostanza che, in relazione ad esso, è stata presentata (solo a seguito dell'emanazione dell'ordine di demolizione) una domanda di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 d.P.R. n. 380/2001, rigettata nelle more dall'amministrazione con provvedimento prot. n. 18340 del 7 marzo 2024.

4. Ciò premesso, principiando dall'esame delle censure veicolate con il primo e il secondo mezzo di gravame, che per economicità possono essere esaminate contestualmente, il Collegio non può che rammentare che, per giurisprudenza assolutamente granitica e ampiamente condivisa anche da questa Sezione, l'ordinanza di demolizione, quale atto dovuto a contenuto rigorosamente vincolato, da un lato non necessita di una preventiva comunicazione di avvio del procedimento, non ravvisandosi spazi per utili apporti partecipativi da parte del privato, e dall'altro risulta esaustivamente e sufficientemente motivata mediante le descrizione delle opere abusive e l'indicazione delle ragioni di contrasto con la normativa edilizia (cfr. *ex multis* T.A.R. Lazio, II quater, 11 settembre 2024, n. 16321; id., 14 marzo 2024, n. 5224).

Nel caso di specie è indubbio che il gravato provvedimento reca sia la dettagliata descrizione delle opere in contestazione, rinviando sul punto ai contenuti della citata relazione prot. n. 61863 del 15 novembre 2023, recante

gli esiti del sopralluogo eseguito in data 13 novembre 2023 e corredata da esaustiva rappresentazione fotografica del manufatto in contestazione, sia l'indicazione delle norme violate: trattasi, segnatamente, degli artt. 10 e 93-94 d.P.R. n. 380/2001, essendo stata riscontrata la realizzazione di nuove opere in assenza di permesso di costruire e della prescritta autorizzazione del competente Ufficio regionale, in quanto edificate in area dichiarata sismica, nonché degli artt. 167 e 181 d. lgs. n. 42/2004, per mancanza della necessaria autorizzazione paesaggista.

In particolare, quest'ultimo aspetto, a giudizio del Collegio, assume rilievo dirimente.

Il provvedimento, infatti, dà espressamente atto che gli interventi in esame insistono in area soggetta, tra l'altro, a vincolo di "tutela ambientale" *ex art. 136, lett. c) e d) d. lgs. n. 42/2004*, quale area "*dichiarata di notevole interesse pubblico, giusti D.M. 2 aprile 1954 e 7 settembre 1962, confermati nella loro efficacia dall'art. 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42*", e come tali avrebbero necessitato di un titolo autorizzatorio sotto il profilo paesistico, che nel caso di specie difetta.

Il provvedimento oggi gravato, pertanto, è stato adottato non solo in ossequio alle previsioni di cui all'art. 31 d.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 15/2008, bensì anche ai sensi della normativa di tutela paesaggistica di cui alla parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che all'art. 167 (disposizione che oltretutto è stata ivi riportata integralmente e nella sua formulazione testuale) commina inequivocabilmente la sanzione demolitoria per l'ipotesi di opere eseguite in assenza del prescritto titolo autorizzatorio paesaggistico, disponendo che "*In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese (...)*".

Il manufatto avrebbe, pertanto, necessitato (almeno) di un'autorizzazione paesaggistica, e ciò quand'anche (per mera ipotesi) possa qualificarsi come "struttura precaria" ai sensi dell'art. 6, co. 1, lett. *e-bis*) d.P.R. n. 380/2001,

secondo quanto tentano di sostenere le ricorrenti: come condivisibilmente argomentato dalla difesa comunale nei propri scritti difensivi, infatti, l'allegato B al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (*“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”*), contenente l'elenco degli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato, al num. B.25 vi include espressamente quelli che comportano una *“occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione per manifestazioni, spettacoli, eventi, o per esposizioni e vendita di merci, per un periodo superiore a 120 e non superiore a 180 giorni nell'anno solare”*, così esplicitando l'obbligo di conseguire un titolo autorizzatorio (almeno in forma semplificata) anche per le opere temporanee destinate a permanere per un lasso temporale superiore a 120 giorni.

Sul punto va precisato che è priva di pregio la doglianza con cui la parte rinvia al disposto di cui alla lett. A.16 dell'allegato A al medesimo d.P.R. n. 31/2017, che prevede l'esenzione *tout court* dall'autorizzazione paesaggistica per l'ipotesi di *“occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi o per esposizioni e vendita di merci, per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 120 giorni nell'anno solare”*: invero, non è stato mai dedotto né tantomeno dimostrato che il manufatto in contestazione avesse una durata non superiore a 120 giorni, laddove, *a contrario*, è la stessa parte ricorrente, mercé il richiamo alla comunicazione del 6 settembre 2023, ad assumere a riferimento una tempistica massima di permanenza di 180 giorni, così assumendo implicitamente che le opere fossero destinate a permanere *in loco* in misura comunque superiore al termine di legge previsto per l'esenzione dal titolo abilitativo.

Tali considerazioni rendono palese l'inconferenza delle doglianze dedotte con il primo motivo di ricorso: invero, in disparte il rilievo che la relazione dei tecnici comunali prot. n. 61863 del 15 novembre 2023 prende esplicita posizione sulla prefata comunicazione prot. n. 46274 del 6 settembre 2023, che era stata esibita al momento del sopralluogo (dopo averne riportato testualmente il contenuto e richiamato il "glossario" dell'edilizia libera di cui al D.M. 2 marzo 2018 e l'allegata tabella, la relazione afferma che "*La struttura riscontrata nel sopralluogo non rientra nella casistica prevista dell'art. 6, comma 1, lett. e-bis) del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii*"), e sorvolando sul fatto che per il medesimo manufatto di cui trattasi è stata poi presentata apposita richiesta di permesso di costruire in deroga *ex art. 14 d.P.R. n. 380/2001*, si rimanda a quanto sopra argomentato in ordine alla carenza della necessaria autorizzazione paesaggistica.

La mancanza di detto titolo, pertanto, rende pienamente legittima la sanzione demolitorio/ripristinatoria.

Né può affermarsi che l'amministrazione sarebbe stata tenuta a prendere posizione su quanto affermato in un mero parere *pro veritate* (v. parere dell'ing. De Angelis, prodotto in atti) redatto da un tecnico di fiducia in data successiva alla presentazione della suddetta comunicazione del 6 settembre 2023 (come chiarito a verbale).

5. Parimenti infondate risultano le cesure veicolate con il terzo mezzo, con cui la parte lamenta che sarebbe stato leso il suo legittimo affidamento circa la regolarità del manufatto, quale maturato in base alla "*numerosa documentazione amministrativa presente nel protocollo comunale*".

Sul punto è sufficiente rilevare che gli atti menzionati in ricorso non assumono alcun rilievo in tal senso, e ciò in quanto: *i)* in parte, si tratta di pratiche relative ad opere del tutto diverse da quella in contestazione (v. il riferimento alle SCIA del 2021/2022), o comunque non attinenti al profilo edilizio e/o paesaggistico (v. SCIA avente ad oggetto l'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, e connessi adempimenti); *ii)* per altra

parte, si tratta delle due comunicazioni presentate (dichiaratamente) ai sensi dell'art. 6, co. 1, lett. *e-bis*) d.P.R. n. 380/2001, ma a tale riguardo si rinvia a quanto sopra argomentato con riferimento all'assenza del necessario titolo autorizzatorio paesaggistico, con la conseguenza che esse (e segnatamente l'ultima del 6 settembre 2023, avendo la prima comunque esaurito i propri effetti al decorso del termine – 180 giorni – ivi previsto) non sono comunque di per sé sufficienti a legittimare il manufatto di cui trattasi; *iii*) da ultimo, sono prive di valore le presunte interlocuzioni che sarebbero intercorse con l'amministrazione (oltretutto solo dedotte ma non documentate in atti) dirette al conseguimento di un permesso di costruire in deroga *ex* art. 14 d.P.R. n. 380/2001, che risulta chiesto soltanto in data successiva all'adozione della gravata ordinanza ed è stato comunque denegato.

6. In conclusione il ricorso va rigettato.

7. Le spese di lite possono essere compensate in ragione della peculiarità della vicenda.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 23 settembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Antonella Mangia, Presidente

Francesca Santoro Cayro, Referendario, Estensore

Luigi Edoardo Fiorani, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Francesca Santoro Cayro**

**IL PRESIDENTE**  
**Antonella Mangia**

## IL SEGRETARIO