REPUBBLICA ITALIANA

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 111 del 2023, proposto dal sig. TIZIO, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Rossi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Ostia, rappresentato e difeso dall'avv. Guido Bianchi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 50 del 23 luglio 2023, emessa dall'Area Tecnica – Sportello Unico Edilizia del Comune di Ostia, notificata all'odierna reclamante il 27 luglio 2023;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15.12.2025 il dott. OMISSIS e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con ricorso notificato il 5.9.2023 e depositato il 10.9.2023 il sig. TIZIO ha impugnato l'atto in epigrafe.

La vicenda trae origine dal sopralluogo effettuato il 21 marzo 2023 dai funzionari dell'Area tecnica – Sportello unico per l'edilizia del Comune presso l'immobile di proprietà dell'appellante, sito in Formello, località via Garibaldi n. 10, catastalmente censito al foglio 10, particella 105, subalterni 203, 204, 205, 206, 207 e 208.

Nel corso dell'accertamento sono state rilevate una diversa distribuzione interna degli ambienti al piano terra, una scala in cemento di collegamento con il piano seminterrato e, sul lato sud di quest'ultimo, un ampliamento della superficie di circa 24 mq, avente altezza di circa 2,48 metri e destinato a locale accessorio. L'Amministrazione ha ritenuto che la diversa distribuzione interna fosse stata eseguita in assenza di CILA, che la scala fosse stata realizzata senza la SCIA prevista dall'art. 22, comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380 del 2001 e che l'ampliamento, qualificato come

variante essenziale, fosse privo del permesso di costruire, del nulla osta dell'Ente Parco di Veio e delle autorizzazioni paesaggistica e sismica.

Con la sopra indicata ordinanza n. 50 del 2023, il Comune, per quanto rileva nel presente giudizio, ha ingiunto la demolizione dell'ampliamento e il ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni e ha applicato la sanzione pecuniaria di euro 5.000,00 in relazione alla scala in cemento.

Il medesimo provvedimento reca, inoltre, l'avvertimento che, in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione, si sarebbe proceduto all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un'area di circa 240 mq e all'irrogazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria di euro 20.000,00.

Il sig. TIZIO ha rappresentato di avere acquistato l'immobile nel 2019, quando le opere contestate erano già state realizzate, facendo affidamento sulle dichiarazioni rese dalla venditrice in ordine alla sua regolarità urbanistica.

In particolare, l'immobile era stato individuato mediante un annuncio dell'agenzia ALFA, che lo descriveva come villino indipendente articolato su due livelli e raffigurava il locale posto al piano seminterrato, successivamente interessato dall'ordine di demolizione, come cucina.

Il contratto preliminare del 14 ottobre 2019 e l'atto pubblico di compravendita del 14 novembre 2019 contenevano la dichiarazione della venditrice, signora CAIA, di conformità dell'immobile alla concessione edilizia in sanatoria n. 100/01-S del 10 aprile 2002 e di assenza di successive modificazioni non sanate.

Dopo la notificazione dell'ordinanza, l'interessato ha diffidato e costituito in mora la venditrice, nonché promosso un procedimento di mediazione, conclusosi senza accordo per la mancata partecipazione della controparte.

Sulla base di tali presupposti, il sig. TIZIO ha affidato il ricorso a due motivi.

1.1. Con il primo (rubricato "*Violazione di legge ex art. 21-octies l. 241/1990 configurata nell'irrogazione del provvedimento nei confronti del soggetto privo di responsabilità oggettiva per gli abusi realizzati, con conseguente annullamento dello stesso*"), deduce l'illegittimità dell'ordinanza impugnata in quanto emessa nei confronti del ricorrente, proprietario dell'immobile, ma non responsabile degli abusi realizzati, il quale, per l'effetto, "*non è legittimata passivamente all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie derivanti dalla violazione della normativa urbanistica né è responsabile della demolizione delle relative opere*").

1.2. Il secondo (rubricato "*Sulla necessità di sospendere in via cautelare l'ordinanza di demolizione e di ingiunzione al pagamento della sanzione pecuniaria di € 5.000, ai sensi degli artt. 55 e ss. d.lgs. 104/2010*") è invece dedicato all'esposizione delle ragioni a sostegno dell'istanza di sospensiva del provvedimento impugnato.

2. L'istanza cautelare è stata respinta con ordinanza di questo T.A.R. n. 333 del 29 novembre 2023, confermata da Cons. Stato, Sez. II, 7 febbraio 2024, n. 416.

3. Ha resistito in giudizio il Comune di Ostia, denunziando la palese infondatezza dei motivi di ricorso, di cui chiedeva il rigetto.

4. All'udienza pubblica dell'8 luglio 2025, la causa è stata trattenuta in decisione.

5. Il ricorso non è meritevole di accoglimento.

5.1. Il provvedimento impugnato, ai fini che qui interessano, descrive gli abusi contestati nei termini che seguono: «*Piano terra: 1. Diversa distribuzione interna; 2 Realizzazione di una scala in cemento a collegamento con il piano seminterrato. Piano seminterrato: 3. Ampliamento di circa 24 mq realizzato nel lato Sud dell'immobile avente altezza di circa 2,48 m con destinazione "locale accessorio"*», accertando l'assenza: 1) della CILA, ai sensi dell'art. 6.bis D.P.R. 380/2001, per la diversa distribuzione interna; 2) della SCIA, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. a) D.P.R. 380/2001, per la realizzazione della scala in cemento a collegamento con il piano seminterrato; 3) del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 380/2001, dei nulla osta necessari (Ente Parco di Veio e autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 2, del D.Lgs. 42/2004), nonché dell'autorizzazione sismica ai sensi del Regolamento della Regione Lazio n. 26/2020 per l'ampliamento di circa 24 mq, evidenziando, in ogni caso, come quest'ultimo, essendo superiore al 2% della superficie lorda del fabbricato "*si configura come variante essenziale ai sensi dell'art. 17, c. 1, lett. c) e c. 4 della L.R. 15/2008*".

5.2. Detta ordinanza ha ordinato all'odierno ricorrente di provvedere a proprie spese, entro il termine di novanta giorni dalla notifica del provvedimento, alla demolizione dell'ampliamento di circa 24 mq sotto pena dell'irrogazione della sanzione di € 20.000,00 nel caso di inadempimento, disponendo altresì l'emissione della sanzione pecuniaria *ex* art. 19, comma 1, L.R. 15/2008, pari ad € 5.000,00 in base all'art. 11, punto 3, del Regolamento per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi, approvato con delibera del C.C. n. 6 del 14 aprile 2015 "… *per aver realizzato senza titolo autorizzativo la scala in cemento a collegamento con il piano seminterrato*".

5.3. Quanto alla sanzione demolitoria, va rammentato che la giurisprudenza in materia è granitica nell'affermare la legittimità dell'ordinanza di demolizione adottata nei confronti del proprietario non responsabile dell'abuso, assumendo rilevanza l'estraneità di quest'ultimo alla realizzazione delle opere esclusivamente in relazione a fasi successive, quali quelle di adozione della sanzione pecuniaria e/ dell'acquisizione (cfr., da ultimo, anche ai sensi dell'art. 88, comma 2, lett. d), T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II quater, 1° luglio 2025, n. 12963. Cfr., altresì, tra le tante, Cons. Stato, Sez. VI, 3 giugno 2022, n. 4570, secondo cui l'ordine di demolizione ha natura reale e può essere rivolto al

proprietario a prescindere dalla responsabilità dello stesso nella realizzazione dell'illecito, che investe il diverso tema relativo alla sanzione amministrativa o al provvedimento acquisitivo).

5.4. In ordine, invece, alla sanzione pecuniaria relativa alla mancanza della segnalazione certificata di inizio attività, il Collegio non ignora l'orientamento giurisprudenziale secondo cui dalla lettura del combinato disposto degli artt. 29, comma 1, e 31, comma 2, D.P.R. 380 del 2001 si evincerebbe che il proprietario incolpevole, ancorché tenuto a prestare la sua collaborazione per la rimozione materiale dell'abuso in forza della sua relazione con la *res*, non può essere perciò stesso destinatario delle sanzioni pecuniarie previste nel Capo I del Titolo IV del medesimo testo normativo, tra le quali rientrerebbe, ad avviso di T.A.R. Lazio, Sez. II s., 27 novembre 2024, n. 21367, che richiama a sua volta Cons. Stato, Sez. VII, 3 gennaio 2023, n. 109, anche la sanzione pecuniaria semplice prevista dall'art. 37 comma 1 del T.U.E. – ai sensi del quale "*La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro*" – e dunque, per la Regione Lazio, dall'art. 19, comma 1, della L.R. 15/2008, richiamato nell'ordinanza impugnata.

5.4.1. Tuttavia, nel caso in esame, parte ricorrente ha allegato la propria estraneità alle opere oggetto dell'ordinanza gravata producendo le foto degli annunci immobiliari relativi all'abitazione dalla stessa acquistata nel 2019, facendo pressoché esclusivo riferimento agli interventi per i quali è stata disposta la sanzione demolitoria (cfr. il seguente passaggio di p. 5 del gravame: «*Di questi ambienti, quello posto al seminterrato e su cui oggi verte l'ordinata demolizione, appunto sul lato sud dell'edificio, era raffigurato come "la cucina", come si vede anche nelle foto pubblicate sull'opuscolo consegnatole dell'agenzia immobiliare*»), in quanto privi del permesso di costruire, come tali sottoposti all'applicazione della giurisprudenza richiamata al precedente paragrafo 4.3.

5.4.2. Quanto alla scala (anche al netto della non univocità delle prospettazioni di parte ricorrente sul punto, atteso che la stessa è descritta come "esterna" a p. 3 del gravame e come "interna" a p. 10 del medesimo atto), manca ogni allegazione circa il fatto che quest'ultima coincida con quella che si vede nelle foto di cui ai docc. 1, p. 8, e 1.1 allegati al ricorso.

5.4.3. In tali foto, peraltro, la scala, più che collegare il piano terra con il piano seminterrato (cfr. *supra* paragrafo 4.1) sembra, piuttosto, dare accesso all'abitazione dell'odierno ricorrente.

5.4.4. A fronte di tale carenza sul piano assertivo, si ritiene che ogni approfondimento istruttorio, peraltro nemmeno univocamente richiesto dall'odierno ricorrente, si palesi esplorativo e come tale, pertanto, inammissibile.

6. Per le ragioni che precedono, il ricorso deve essere respinto.

Ravvisata la manifesta infondatezza ed il carattere pretestuoso dell'iniziativa processuale del ricorrente, connotata da profili di colpa grave nell'uso dello strumento processuale, ricorrono i presupposti per la condanna del ricorrente al pagamento delle spese di giudizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 c.p.a.

P.Q.M.

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

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese di lite in favore dell'Amministrazione resistente, liquidandole in € 7.500,00 oltre oneri.

Condanna altresì il ricorrente al pagamento di € 2.500,00 in favore della controparte ai sensi dell'art. 26, comma 1, c.p.a..

Dispone d'ufficio la condanna del ricorrente al pagamento di una sanzione pecuniaria in favore del bilancio dello Stato ai sensi dell'art. 26, comma 2, c.p.a., commisurata al triplo del contributo unificato dovuto per il ricorso.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 8 luglio 2025 con l'intervento dei magistrati:

OMISSIS

L'ESTENSORE **IL PRESIDENTE**

IL SEGRETARIO

Il candidato, assunte le vesti di difensore della parte soccombente, rediga l'atto d'appello dinanzi al Consiglio di Stato