

**Consiglio di Stato, Sezione Settima, Sentenza n. 4298 del 20 maggio 2025**

Opere ante '67 – Sanatoria non invocabile se esisteva un regolamento precedente – Onere della prova datazione opere ricade sul privato

Publicato il 20/05/2025

**N. 04298/2025REG.PROV.COLL.**

**N. 09011/2023 REG.RIC.**



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Settima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 9011 del 2023, proposto da (...), rappresentata e difesa dagli avvocati (...), con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

**contro**

Comune di (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato (...), con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

**per la riforma**

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda) n. 5177/2023, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di (...);

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 13 maggio 2025 il Cons. Marco Morgantini e uditi per la parte appellante l'Avv. (...) in sostituzione dell'Avv. (...);

Viste le conclusioni del Comune appellato, come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue;

### FATTO e DIRITTO

1. Con la sentenza appellata è stato respinto il ricorso proposto per l'annullamento del provvedimento con cui il Comune di (...) ingiungeva alla sig.ra (...) e al comproprietario sig. (...) (che ha proposto separato ricorso respinto con sentenza del Tar Lazio n° 15476/2022 passata in giudicato) la demolizione di opere abusive realizzate, in assenza dei relativi permessi edilizi, sull'area di proprietà (censita al Catasto Foglio n. (...) p.lle nn. (...) e (...)), costituite da un manufatto prefabbricato con destinazione abitativa, delle dimensioni di mt.12,50 x 8,30 e dall'altezza variabile da mt. 2,90 a mt. 4,20 oltre a manufatto delle dimensioni di metri 5 per 3 con altezza tra metri 1,80 e 2, destinato a ricovero di animali.

2. Parte appellante lamenta che il manufatto di cui è stata ordinata la demolizione viene così descritto: provvedimento impugnato: “trattasi di manufatto prefabbricato in legno e cemento soffiato, di modeste dimensioni (12,5 mt x 8,3 mt, per un'altezza variabile da 2,9 a 4,2 mt), con cinque finestre e un portone d'ingresso.”

Osserva che il provvedimento impugnato nulla accerta quanto a eventuali servizi e arredi interni, né è detto alcunché sul qualsiasi elemento da cui evincere la destinazione d'uso del manufatto.

L'unica indicazione che si trae dal provvedimento, secondo parte appellante, è la destinazione d'uso dell'altro manufatto “di vecchia fattura adibito a ricovero di

animali”. Ritiene pertanto che entrambi i manufatti siano destinati a nient’altro che al ricovero di animali, costituendo dunque attività di edilizia libera.

Fa riferimento alla voce n. 47 dell’elenco degli interventi censiti nel d.lgs. n. 222 del 2016 (c.d. decreto SCIA 2), che ha ad oggetto l’installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di “ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione”.

Parte appellante aggiunge che il fabbricato contestato deve certamente essere qualificato di natura pertinenziale, alla luce delle sue limitate dimensioni e della natura strettamente strumentale rispetto all’altro manufatto già realizzato che è oggetto di domanda di condono.

Parte appellante lamenta la mancata valutazione da parte dell’Amministrazione della possibilità dell’applicazione di una sanzione pecuniaria in luogo dell’ordine di ripristino trattandosi di una ricostruzione di un fabbricato preesistente, realizzato ante 1967, dunque prima che fosse necessario un titolo edificatorio.

Fa riferimento a documenti che proverebbero l’esistenza del manufatto alla data del 4 agosto 1961.

3. L’appello è infondato.

Le opere abusive consistono in un manufatto prefabbricato con destinazione abitativa, delle dimensioni di mt.12,50 x 8,30 e dall’altezza variabile da mt. 2,90 a mt. 4,20 oltre a manufatto delle dimensioni di metri 5 per 3 con altezza tra metri 1,80 e 2, asseritamente destinato a ricovero di animali.

Il Tar ha correttamente affermato che i lavori debbono essere valutati nella loro globalità, e non atomisticamente.

Ne consegue che è priva di pregio la censura che tende a qualificare le opere in relazione al distinto manufatto, parimenti abusivo, delle dimensioni di metri 5 per 3 con altezza tra metri 1,80 e 2, asseritamente destinato a ricovero di animali.

Il manufatto principale è un prefabbricato con destinazione abitativa, delle dimensioni di mt.12,50 x 8,30 e dall’altezza variabile da mt. 2,90 a mt. 4,20.

Trattasi di manufatto autonomo, capace di sviluppare superficie e volumetria utile che richiedeva il permesso di costruire, invece assente.

Il collegio ribadisce che il vincolo pertinenziale è riconoscibile soltanto a opere di modestissima entità e accessorie rispetto a quella principale, quali i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici "et similia", ma non anche a opere che, come nel caso di specie, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto a quella considerata principale e non siano coesenziali alla stessa. (così Consiglio di Stato VI n° 7326 del 30 agosto 2024).

Priva di pregio è la deduzione dell'appellante secondo cui il manufatto esisterebbe alla data del 4 agosto 1961.

Infatti il Comune di (...) è dotato di regolamento edilizio fin dal 1929 (circostanza evidenziata dal Comune resistente e non contraddetta dall'appellante in giudizio) e tale regolamento prevedeva, già all'epoca, il rilascio di una "licenza edilizia" per tutti gli interventi di nuova costruzione che nel caso di specie non è stata rilasciata. Inoltre non risulta smentito quanto motivato dal Tar sul punto, secondo cui, non vi è prova che preesistesse un immobile - analogo a quello oggetto del provvedimento gravato - in epoca risalente, posto che i documenti allegati, a prescindere da ogni altra valutazione ulteriore anche in merito all'identificabilità dell'immobile, risalgono rispettivamente al 1997 (atto di acquisto) e al 1971 (decreto di trasferimento da fallimento), epoca in cui le nuove costruzioni era soggette a rilascio di regolare titolo edilizio.

Trattandosi di nuove opere eseguite in assenza di titolo edilizio, non vi sono i presupposti per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo della sanzione demolitoria.

L'appello deve pertanto essere respinto.

La condanna alle spese dell'appello segue la soccombenza con liquidazione nella misura di Euro 4.000.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna parte appellante al pagamento delle spese dell'appello nella misura di Euro 4.000/00 (Quattromila/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 13 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Roberto Chieppa, Presidente

Daniela Di Carlo, Consigliere

Raffaello Sestini, Consigliere

Sergio Zeuli, Consigliere

Marco Morgantini, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Marco Morgantini**

**IL PRESIDENTE**

**Roberto Chieppa**

**IL SEGRETARIO**