Consiglio di Stato, Sezione Sesta, Sentenza n. 2047 del 12 marzo 2025

Abusi edilizi – Immobile ante ’67 – Zona in cui era necessario titolo abilitativo – Dimostrazione stato legittimo immobile

Pubblicato il 12/03/2025

N.02047/2025REG.PROV.COLL.

N.00141/2016 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 141 del 2016, proposto da -OMISSIS-, rappresentati e difesi dagli avvocati (…), con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

(…), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato (…), domiciliata *ex lege* in (…);

Regione (…), non costituita in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Lazio n. -OMISSIS- del 2015.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di (…);

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 6 marzo 2025 il Cons. Giordano Lamberti e uditi per le parti gli avvocati (…) per delega di (…) ed (…);

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1 – Parte appellante ha impugnato la sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Lazio del 25 maggio 2015, n. -OMISSIS-, con la quale è stato respinto il suo ricorso (n. R.g. 7984/2014), corredato da motivi aggiunti, volto ad ottenere l'annullamento dei seguenti atti e/o provvedimenti: a) la determinazione dirigenziale n. 309/2014, che ha disposto l'annullamento delle DD.II.AA. del 12 febbraio 2008 e del 23 settembre 2009 presentate per la realizzazione di interventi "dichiarati di manutenzione straordinaria" concernenti l'unità immobiliare sita in (…); b) la determinazione in data 27 ottobre 2014 dispositiva della demolizione delle opere edilizie ivi specificamente indicate, individuate all'esito dell'accertamento tecnico del 24 marzo 2014, poiché ritenute abusive.

1.1 – Nello specifico, con la determinazione dirigenziale n. 309/2014, l'Amministrazione comunale ha disposto l'annullamento delle succitate DD.II.AA., ritenendo gli interventi edilizi in esse descritti privi di titolo edilizio, oltre che di titolo edilizio legittimante la relativa consistenza e destinazione d'uso.

2 – A sostegno del ricorso gli appellanti hanno sostenuto la coincidenza dell'attuale villa con le due planimetrie catastali del 1939 disponibili (la villa risale agli anni '30), specificando di aver presentato la d.i.a prot. 10098 del 12 febbraio 2008 per l'esecuzione di interventi di risanamento manutentivo, secondo quanto descritto nei relativi allegati tecnici e che, in ultimo, con d.i.a. del 23 settembre 2008 erano stati prodotti i pareri favorevoli degli Enti tutori, oltre le planimetrie catastali citate. In particolare, espongono di aver provveduto a depositare in data 7.8.2008 istanza di autorizzazione paesaggistica corredata dai relativi elaborati tecnici e di aver

provveduto il 23.9.2008 ad integrare la succitata D.I.A. con il nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza speciale per i beni archeologici di (…) del 3.4.2008, il nulla osta del Parco regionale dell'(…) del 27.8.2008. Riferiscono inoltre di aver presentato in data 27.1.2010 istanza di nulla osta paesaggistico alla Regione (…), assentita con autorizzazione del 13.5.2010, nonché di aver acquisito nulla osta del 12.4.2010 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali e paesaggistici di (…).

3 – Con la sentenza indicata in epigrafe il Tar adito ha respinto il ricorso.

4 – Gli originari ricorrenti hanno proposto appello avverso tale pronuncia per motivi di seguito esaminati.

Appare preferibile iniziare l'esame delle censure di cui al secondo motivo di appello, in quanto suscettibile di incidere sulla questione relativa alla dedotta mancata comunicazione della comunicazione di avvio del procedimento di cui al primo motivo.

4.1 - Con il secondo motivo, l'appellante deduce che le opere realizzate non sono consistite, come ritengono il Comune ed il Tar, nella creazione *ex novo* della veranda e della tamponatura del porticato o nella realizzazione ex novo del corridoio interato della cisterna romana.

A tal fine, l'appellante richiama le planimetrie catastali del 1939 e la perizia prodotta il 26 gennaio 2015, dalle quali emergerebbe che la veranda ed il portico tamponato risalgono al 1939, tanto che i denunciati interventi hanno riguardato la sola sostituzione delle parti ammalorate, lasciando inalterata la sagoma, la volumetria, i materiali e la colorazione.

Sotto altro profilo, si deduce il vizio di motivazione del provvedimento gravato, non essendo in esso evidenziati gli atti ed i documenti catastali ritenuti dall'Amministrazione comunale difformi rispetto agli elaborati planimetrici del 1939, ancor più tenuto conto delle determinazioni favorevoli assunte con la nota comunale del 28 ottobre 2008; l'appellante insiste nell'affermare che le opere

ritenute prive di titolo edilizio (tamponature e ristrutturazione di un porticato, realizzazione ex novo di una veranda posta all'atto del portico, realizzazione del corridoio interrato della cisterna romana fino al preesistente fabbricato e realizzazione sul lato est dell'area di sedime di due prefabbricati in legno destinati a ricovero materiali) sarebbero riscontrabili nella planimetria del 1939 quanto alla veranda, interessata da interventi di ripristino delle parti fatiscenti, senza alterazione della struttura già esistente; parimenti, già presente nella planimetria del 1939 deve ritenersi la realizzazione del corridoio interrato della cisterna romana, peraltro asseverata da perizia giurata allegata all'atto di compravendita dell'immobile del 1 ottobre 1985; riguardo ai due prefabbricati in legno destinati a ricovero materiali se ne afferma la natura pertinenziale, tale da non alterare l'assetto del territorio rispetto alla consistenza dell'edificio principale; anche con riferimento alla realizzazione di un manufatto circolare in muratura il cui portico risulta tamponato con elementi in vetro si afferma l'esistenza sin dal 1939 risultando, altresì, la piscina scoperta che nella zona collocata in adiacenza al manufatto circolare già risultante dalla predetta perizia giurata.

5 – Le censure, che possono essere esaminate congiuntamente, sono infondate.

Va precisato che non sono rilevanti ai fini del presente giudizio le vicende richiamate da parte appellante che non attengono all'espetto strettamente edilizio, alla stregua del quale soltanto deve essere vagliata la legittimità degli atti impugnati; non risulta parimenti rilevante l'esito dei procedimenti penali che hanno interessato gli appellanti, dal momento che il Comune di (…) non era parte di tali giudizi e stante il principio di autonomia che caratterizza i rapporti tra giurisdizione penale e amministrativa (Cons. St., Sez. VI, 15 febbraio 2021, n. 1350 "*Nei rapporti tra giudizio penale e giudizio amministrativo la regola, almeno tendenziale, è quella dell'autonomia e della separazione, fermo il disposto di cui all'art. 654 c.p.p. secondo cui il giudicato penale non determina un vincolo assoluto all'amministrazione per l'accertamento dei fatti rilevanti nell'attività di vigilanza edilizia e urbanistica. Né la sentenza penale di assoluzione può*

condizionare in modo inderogabile il giudizio amministrativo, tanto più quando il Comune non si sia costituito parte civile nel processo penale").

5.1 - Giova inoltre evidenziare sin da ora che l'amministrazione comunale ha disposto l'annullamento delle succitate DD.II.AA. ritenendo gli interventi edilizi in esse descritti privi di titolo edilizio unitamente "*ai manufatti interrati e fuori terra presenti nell'area di proprietà ed ogni altra opera eseguita nella stessa area*", oltre che di titolo edilizio legittimante la relativa consistenza e destinazione d'uso.

In altri termini, la prospettazione di parte appellante, secondo cui gli interventi oggetto di DIA sarebbero meri interventi di manutenzione relativi ad immobili o porzioni di immobili già legittimamente esistenti, per il Comune, non è credibile dal momento che gli immobili ai quali dovrebbero accedere le opere manutentive devono ritenersi abusivi, in quanto privi di titolo edilizio.

Al riguardo, si osserva come la giurisprudenza abbia già affermato che "*Il regime di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività…non è applicabile a lavori da eseguirsi su manufatti originariamente abusivi che non risultino oggetto di condono edilizio o di sanatoria, atteso che gli interventi ulteriori su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dall'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente*" (*cfr.* Cass. penale, Sez. III, 29 maggio 2019, n. 36686).

5.2 – Ciò precisato, sotto il profilo strettamente processuale si osserva che il Tar, vista la questione intorno alla quale ruota il giudizio, ha già condivisibilmente rilevato che: "*nonostante l'accatastamento del manufatto eseguito nel 1939 e la affermata mera sostituzione di parti ammalorate del manufatto…non può assumersi inconferente la realizzazione ex novo del manufatto affermata dall'Amministrazione comunale anche alla luce della realizzazione della stessa in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo rispetto alle disposizioni normative di cui al regolamento generale edilizio del Comune di (…) del 18 agosto 1934, segnatamente contenute nell'art. 1, secondo cui la realizzazione delle opere edilizie specificamente indicate ai nn. 1) e 2) (1. costruzione, restauro, riattamento, trasformazione in genere, demolizioni anche parziali, sia interne che esterne, di edifici e di muri di cinta. 2. scavi, rinterri e*

modificazioni al suolo pubblico o privato con opere e costruzioni sotterranee;) sono assoggettate a provvedimento autorizzatorio, in assenza del quale "non possono essere eseguite".

Tale passaggio motivazionale – nel quale si evidenziano la necessità di un titolo edilizio e la sua assenza in riferimento agli specifici immobili per cui è causa - non risulta oggetto di alcuna specifica censura da parte dell'appellante, con quanto ne consegue in termini di ammissibilità dei motivi di appello dedotti (*cfr.* Cons. St., sez. VI, 30.12.2005, n. 7588 per cui è inammissibile per difetto di interesse l'appello che, non investendo la totalità dei motivi autonomi posti a fondamento della decisione di primo grado, non raggiungerebbe il risultato di rimuovere la decisione stessa, a suo presidio restando pur sempre l'autonomo motivo che non è stato censurato e sul quale si è ormai formato il giudicato).

Invero, in riferimento al citato passaggio motivazionale della sentenza impugnata, l'appellante si limita alle seguenti considerazioni: "*se si riconosce la risalenza al 1939 della consistenza attuale dell'immobile acquistato dai ricorrenti nel 2007 dopo una serie di precedenti passaggi tavolari, come mostra la riportata motivazione, giocoforza tali opere non possono ritenersi sanzionabili con l'acquisizione retroattiva. In tal senso con il secondo motivo d'impugnazione di cui ai motivi aggiunti, i ricorrenti evidenziavano che all'epoca della costruzione dei manufatti era in vigore il solo regolamento edilizio comunale approvato con deliberazioni n. 5261 del 18 agosto 1934 e n. 6032 del 29 settembre 1934, il quale in nessuna parte indica la sanzione della demolizione e dell'acquisizione come quella applicata oggi dal Comune*".

5.3 - Tali rilievi, che oltretutto si limitano a contestare l'aspetto prettamente sanzionatorio, non costituiscono una critica al dato per cui le opere per cui è causa sono prive di un titolo legittimante, ammettendosi anzi indirettamente tale circostanza, da cui la carenza di interesse ad esaminare le ulteriori censure con le quali si contesta la legittimità del provvedimento di inefficacia delle DIA, che, giova rimarcarlo, si fonda sull'assenza di un titolo legittimante relativo agli immobili ai quali accedono le opere oggetto di DIA.

5.4 - Da un altro punto di vista, i rilievi innanzi richiamati sono del tutto irrilevanti

e, in ogni caso, infondati posto che, nel caso in esame, in primo luogo, non viene in considerazione alcuna misura acquisitiva, da cui l'inammissibilità di ogni rilievo circa la portata di tale ipotetica misura; inoltre, sotto il profilo giuridico, deve ricordarsi che le sanzioni in discorso non hanno una funzione punitiva di un comportamento illegittimo alle quali si attaglia il principio di irretroattività, ma sono misure volte a garantire il ripristino della legalità violata, aventi carattere reale (*cfr.* Cons. St., sez. V, 7 agosto 2014, n. 4213); gli illeciti in questione hanno natura permanente, di conseguenza, da un lato, colui che ha realizzato l'abuso mantiene inalterato nel tempo l'obbligo di eliminarlo; specularmente, il relativo potere di repressione può essere esercitato anche a distanza di tempo dalla violazione commessa e anche per opere realizzate prima dell'entrata in vigore della norma che disciplina il potere repressivo (*cfr.* Cons. St., sez. V, 30 agosto 2014, n. 3281; Cons. St., sez. IV, 27 giugno 2014, n. 3242). Ne consegue che, in base al principio *tempus regit actum*, agli abusi edilizi è applicabile il regime vigente al momento di irrogazione della sanzione e non il regime in vigore al momento della realizzazione dell'abuso (*cfr.* Cons. St., sez. V, 30 agosto 2013, n. 4331; Cons. St., sez. V, 29 aprile 2000, n. 2544).

6 – Fermo tale aspetto processuale, di per sé dirimente, l'appello risulta infondato anche nel merito per le ragioni di seguito esposte.

Come detto, gli atti gravati muovono dal presupposto che le opere oggetto degli interventi di risanamento e manutenzione di che trattasi sarebbero consistititi in "nuove opere": da qui l'assenza del relativo titolo legittimante. Nella nota Comunale del 09.02.2016 si legge infatti che "*gli attuali proprietari (…) hanno utilizzato documenti catastali contraffatti e persino creati ex novo, al fine di far apparire come già preesistenti, da epoca remota – 1939 – strutture in realtà realizzate solo successivamente all'acquisto dell'immobile da parte dei coniugi -OMISSIS- (…). Sulla base di tali atti catastali contraffatti hanno poi presentato presso il Municipio varie D.I.A. e S.C.I.A., simulando la necessità di provvedere a semplici interventi manutentivi, mentre in realtà si trattava della*

realizzazione di imponenti opere edilizie tali da determinare la completa trasformazione dell'originario immobile ed i conseguenti rilevanti incrementi di superfici e volumetrie utili".

6.1 – Viste le posizioni delle parti, la Sezione ha disposto una verificazione al fine di fare chiarezza sui seguenti aspetti: "*a) quale sia stata la consistenza fisica e catastale dell'immobile di (…), anteriormente al suo acquisto ad opera di parte appellante; b) quale sia stata la consistenza fisica e catastale del medesimo immobile al momento della presentazione dalla parte appellante dei diversi titoli abilitativi (D.I.A. e/o S.C.I.A.) per i quali è causa; c) in caso di differenze tra le consistenze di cui alle lett. a) e b): c.1) quale, in particolare, sia la descrizione delle differenze tra le risultanze catastali, e relativi elaborati grafici, riferibili alle epoche ante e post acquisto dell'immobile ad opera di parte appellante; c.2) quale sia ragionevolmente l'epoca della loro realizzazione e, soprattutto, se quest'ultima sia stata effettuata a fronte di appositi titoli abilitativi, coerenti con i diversi vincoli che insistono sul luogo, indicando di questi ultimi tipologia e dati identificativi; d) quali erano lo stato e la consistenza, noti, di reperti archeologici in situ, anche al di sotto del piano stradale, anteriormente all'acquisto dell'immobile ad opera di parte appellante, e quali il rispettivo stato e consistenza allo stato attuale. In particolare, se e quali siano state le modificazioni apportate alla cisterna sotterranea d'epoca romana*".

All'esito delle complesse attività di verifica è stato accertato, tra l'altro, che: "*la consistenza catastale rappresentata all'atto della presentazione della domanda era quella di nove vani e mezzo come da atto di compravendita del 22 ottobre 2007 la consistenza fisica includeva: - la veranda, realizzata con materiali diversi dagli attuali; - la piscina; - la chiusura del portico a vetri diversi dagli attuali*".

6.2 - Quanto alle due planimetrie catastali del 30.12.1939 contraddistinte dalle schede nn. 0165601 e 1516771 che sono state presentate dagli appellanti a corredo delle istanze abilitative e che comproverebbero la preesistenza delle opere edilizie oggetto di contestazione e la esatta qualificazione in termini di manutenzione straordinaria e di risanamento delle opere contestate e sulle quali si è concentrata la successiva attività istruttoria della Sezione la Verificazione ha precisato che:

a) "*La scheda n. 0165601 rappresenta graficamente: un corpo principale a pianta circolare, un*

locale veranda adiacente che comunica con vani adibiti a servizi, parte dell'immobile al di sotto del piano stradale con ambienti destinati ad uso abitativo e servizi, il locale denominato cisterna romana e un annesso posto a valle dell'immobile principale con destinazione residenziale e servizio (latrina)";

b) "*La scheda n. 1516771 rappresenta: il camminamento ipogeo di collegamento fra la cisterna romana e la parte dell'immobile a valle con aperture circolari in sommità, una vasca per la riserva idrica, la copertura dell'annesso posto a valle dell'immobile principale e due locali destinati a deposito*".

Sempre in riferimento a tali schede catastali, in esito al giudizio in sede civile, il Tribunale di Roma, con sentenza 18 aprile 2023 n. 6170, ha dichiarato inammissibile la querela di falso proposta dal Comune.

La Sezione (ordinanza n. 11271/2023) ha inoltre disposto ulteriori incombenti istruttori al fine di far luce sulla bontà di dette schede catastali all'esito dei quali si è solo potuto apprendere che presso la cassaforte del Giudice civile risulta, ad oggi, depositato l'originale "in foglio lucido" della planimetria n. 165601 risalente al 1939.

Rispetto a tale scheda catastale la prospettazione del Comune circa la falsità della documentazione posta a corredo della DIA parrebbe smentita (ma, in senso opposto, vedasi sia le circostanze emerse in sede di verificazione, sia gli atti del procedimento penale).

Allo stato non pare invece essere stato rinvenuto l'originale della scheda n. 1516771.

6.3 - Le questioni relative alla bontà delle schede catastali allegate alle domande presentate dagli appellanti non appaiono tuttavia dirimenti ai fini del presente giudizio, da cui l'irrilevanza dall'assunta loro falsità.

Al riguardo, ancora una volta giova ricordare che i provvedimenti impugnati, a prescindere dall'assunto circa la falsità delle schede catastali utilizzate dagli appellanti a corredo delle pratiche edilizie, si basano sul fatto che le porzioni di

immobile alle quali accedono i lavori di cui alle DIA sarebbero alla radice abusive, in quanto mai assistite da un idoneo titolo edilizio.

Per la giurisprudenza, la legittimità sul piano edilizio di un immobile non può essere desunta dalle schede catastali, tenuto conto che queste hanno valenza a fini fiscali e non possono certo legittimare, sotto il profilo edilizio, gli interventi eseguiti (Cons. Stato, Sez. IV, n. 666 del 2013: "*l'accatastamento costituisce adempimento di tipo fiscale - tributario che fa stato ad altri fini, non atteggiandosi a strumento idoneo ad evidenziare una situazione di conformità edilizia*").

Nel caso in esame, non può portare ad un diverso esito neppure l'art. 9 bis, comma 1 bis, DPR n. 380/2001 (come modificato dal Decreto-Legge n. 76/2020) - in base al quale "*Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto*" – dal momento che per l'area sulla quale insistono le opere era già richiesto un tiolo come da regolamento generale edilizio del Comune di (…) del 18 agosto 1934.

7 – Così circoscritta la reale rilevanza ai fini del presente giudizio dell'indagine circa l'assunta falsità delle schede catastali poste a corredo della DIA, avuto riguardo alle doglienze di parte appellante, va invece ricordato che grava esclusivamente sul privato l'onere della prova in ordine alla sussistenza di un titolo legittimante le opere o della data della realizzazione dell'opera edilizia al fine di poter escludere al riguardo la necessità di rilascio del titolo edilizio (*cfr.* Cons. sez. II, 05/02/2021, n. 1109; cfr. anche Cons. St., sez. II, 08/05/2020, n. 2906).

Come già rilevato innanzi, l'appellante non ha saputo indicare quali titoli legittimerebbero le opere originarie alle quali accedono le DIA, avendo anzi sostanzialmente confermato di non disporre di tali titoli, la cui necessità, alla luce del regolamento del Comune di (…) del 1934, non è neppure posta in dubbio da parte appellante; in ogni caso, questa non riferisce con precisione – e non prova - a quando risalirebbe la realizzazione delle opere al fine di dimostrare la non necessità

di un titolo edilizio.

Come già detto in relazione alle schede catastali, anche gli ulteriori elementi – pregresse autorizzazioni ed atti privatistici che hanno interessato gli immobili – non costituiscono un'idonea prova dell'esistenza di un titolo legittimante gli immobile (vedasi ad esempio Cons. St., sez. VI, 12/09/2022, n. 7899 "*Il riferimento ad un atto notarile di compravendita, da un lato, non consente di ritenere che i beni compravenduti, soltanto perché trasferiti mediante un atto notarile, fossero legittimi sul piano urbanistico, occorrendo a tali fini avere riguardo alla disciplina edilizia e, dunque, al possesso effettivo del titolo abilitativo o alla collocazione temporale delle opere in un periodo in cui non era prescritto il rilascio di tale titolo edilizio; dall'altro, non permette neppure di ritenere provata la datazione delle opere oggetto di acquisto, pure ove indicata nell'atto notarile*").

7.1 – Fermo il principio per cui l'onere della prova incombe sugli appellanti, nel senso dell'abusività delle opere alle quali accedono i lavori di cui alle DIA, nella relazione di Verificazione, anche sulla scorta della documentazione fotografica prodotta dal Comune, si legge che "*dagli atti esaminati emerge che le opere che riguardano la veranda e presumibilmente la chiusura del portico con vetrate risale nel periodo compreso fra il 1991 e il 2007… si ritiene che quanto sopra sia avvenuta in assenza di titolo… per i due accessori agricoli, la cui volumetria è presente nelle planimetrie catastali del 1939, ed anch'essi oggetto di ristrutturazione, è stata mutata la destinazione d'uso da ricovero attrezzi a residenziale e questo in assenza di titolo*".

Alla luce delle considerazioni che precedono, visti anche gli esiti della Verificazione disposta in corso di causa, dalla quale è emerso che quantomeno la veranda e la chiusura del portico non possono certamente farsi risalire agli anni trenta, essendo invece di ben più recente realizzazione e, soprattutto, prive di un titolo legittimante, non può che pervenirsi alla conferma dei provvedimenti impugnati.

L'apparente contraddizione con quanto emerge dalle schede catastali (sulla cui autenticità non è stato possibile fare piena luce) non può portare ad un diverso esito, tenuto conto che: era onere degli appellanti provare la legittimità degli

immobili per cui è causa; non è stato prodotto o indicato alcun titolo edilizio ad essi relativo; le schede catastali, che apparentemente dimostrerebbero la presenza degli immobili sin dal 1939, non possono sostituire un idoneo titolo edilizio; è stato comunque accertato che la realizzazione della veranda e presumibilmente la chiusura del portico con vetrate risale al periodo compreso fra il 1991 e il 2007.

8 – Le conclusioni che precedono – ed in particolare il fatto che gli appellanti non hanno mai saputo indicare gli estremi dei titoli edilizi che in ipotesi legittimerebbero gli immobili – portano al rigetto anche del primo motivo di appello con il quale è stata dedotta l'omessa comunicazione di avvio del procedimento prodromico all'adozione di provvedimenti impugnati.

8.1 – In primo luogo, si evidenzia che parte appellante si limita a rilevare che la comunicazione di avvio non sarebbe stata inoltrata ai coniugi -OMISSIS-, dovendosi per l'effetto ritenere ammesso e non contestato che la stessa sia stata regolarmente inoltrata all'Arch. (…), quale progettista direttore e dei lavori.

In ogni caso, i dedotti vizi non risultano idonei ad incidere sulla validità degli atti impugnati, essendo stato dimostrato in giudizio che il contenuto degli stessi non sarebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato – stante la pacifica assenza dei titoli che avrebbero dovuto legittimare gli immobili originari - essendo viceversa emerse in giudizio prove circa l'esistenza dei presupposti di fatto e di diritto per sanzionare l'abuso (*cfr.* Cons. St., IV, 31 luglio 2014, n. 4043; id., 24 marzo 2016, n. 1215; id., 28 giugno 2016, n. 2902; id., 27 settembre 2016, n. 3948; *cfr.* altresì id., III, 13 luglio 2017, n. 2935).

8.2 – Infine, anche le ulteriori doglianze di parte appellante non colgono nel segno avuto riguardo alla giurisprudenza (Cons. St., Ad. Plen. 8 del 2017) che, in riferimento agli interventi in autotutela in materia edilizia, ha precisato che "*l'onere motivazionale gravante sull'amministrazione risulterà attenuato in ragione della rilevanza e autoevidenza degli interessi pubblici tutelati (al punto che, nelle ipotesi di maggior rilievo, esso potrà essere soddisfatto attraverso il richiamo alle pertinenti circostanze in fatto e il rinvio alle*

disposizioni di tutela che risultano in concreto violate, che normalmente possano integrare, ove necessario, le ragioni di interesse pubblico che depongano nel senso dell'esercizio del ius poenitendi)", dovendosi, nel caso di specie, ricordare il particolare pregio che caratterizza l'area (via …) sottoposta per tale ragione ad uno speciale regime di tutela.

Quanto alla sanzione demolitoria, rileva invece la giurisprudenza (Cons. St., Ad. Plen., n. 9 del 2017), secondo la quale "*il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino*".

10 – Per le ragioni esposte l'appello va respinto.

Le questioni appena vagliate esauriscono la vicenda sottoposta al Collegio, essendo stati toccati tutti gli aspetti rilevanti a norma dell'art. 112 c.p.c., in aderenza al principio sostanziale di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato (*ex plurimis*, Cassazione civile, sez. V, 16 maggio 2012 n. 7663 e per il Consiglio di Stato, Sez. VI, 13 maggio 2019, n. 3110). Gli argomenti di doglianza non espressamente esaminati sono stati dal Collegio ritenuti non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

Le spese di lite, vista la complessità del caso, possono essere compensate, come anche il costo della verificazione, della quale i verificatori ad oggi non hanno richiesto il pagamento del relativo compenso.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) respinge l'appello e compensa le spese di lite.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità della parti ricorrenti.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 6 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Giordano Lamberti, Consigliere, Estensore

Davide Ponte, Consigliere

Lorenzo Cordi', Consigliere

Thomas Mathà, Consigliere

L'ESTENSORE	**IL PRESIDENTE**
Giordano Lamberti	**Hadrian Simonetti**

IL SEGRETARIO

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