

**TAR Lazio, Sezione Seconda Quater, Sentenza n. 8589 del 5 maggio 2025**

Aumento volumetrie – Obbligo di autorizzazione paesaggistica – Sanatoria postuma ex art. 167

Codice dei beni culturali – Illegittimità

Pubblicato il 05/05/2025

**N. 08589/2025 REG.PROV.COLL.**

**N. 05234/2024 REG.RIC.**



**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 5234 del 2024, proposto da -OMISSIS-  
-OMISSIS-, rappresentato e difeso da se stesso e dall'avvocato (...), con domicilio  
digitale come da PEC da Registri di Giustizia, nonché dagli avvocati (...), con  
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

**contro**

Comune di (...), in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso  
dall'avvocato (...), con domicilio eletto presso il suo studio in (...);

Regione (...), non costituita in giudizio;

**per l'annullamento**

del diniego relativo alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai  
sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 presentata in data 31/03/2023 prot.llo  
-OMISSIS- dal Sig. -OMISSIS- -OMISSIS-, come successivamente integrata,

avente ad oggetto opere in -OMISSIS- (...), condanna all'emissione del provvedimento;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 marzo 2025 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. Il ricorrente è proprietario di un appartamento sito in (...), posto al piano primo di un fabbricato, con accesso dall'area di pertinenza esclusiva dell'immobile tramite scala, acquistato giusta decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di (...) nel mese di giugno 2022. L'edificio insiste in area plurivincolata, in quanto assoggettata ai seguenti vincoli: sismico, paesaggistico - giusta D.M. del 29.08.59, confermato nella propria efficacia dall'art. 157 del d. lgs. n. 42/2004 - e archeologico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. *m*) d. lgs. n. 42/2004.

Con autorizzazione edilizia-OMISSIS- del -OMISSIS- l'amministrazione comunale aveva prestato il proprio assenso alla *“realizzazione di un portico e di un tetto di copertura”*.

2. In data 1° marzo 2023 l'interessato, per il tramite di un proprio tecnico di fiducia, presentava istanza di compatibilità paesaggistica *ex art* 167 d. lgs. n. 42/2004 per una serie di interventi abusivi dichiaratamente realizzati in data antecedente al decreto di trasferimento dell'immobile emesso in suo favore. In particolare, la dichiarazione asseverata allegata all'istanza, nella sezione *“Descrizione dell'intervento”*, rappresenta che la domanda è relativa a *“difformità che non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente*

*realizzati. Nello specifico, sono elencate le seguenti difformità oggetto di compatibilità: - Piano terra: chiusura del sottoscala per realizzazione di un locale tecnico e differente posizionamento della scaletta a collegamento del salto di quota della corte di pertinenza dell'unità immobiliare. - Piano rialzato: realizzazione di ulteriori due gradini di partenza alla scala di collegamento con il piano primo, sostituzione della ringhiera del portico con un parapetto in muratura e modifica delle aperture sui prospetti A e B. - Diversa distribuzione degli interni: disposizione di nuove tramezzature per una migliore fruizione degli spazi interni nel rispetto delle normative relative all'areo-illuminazione; tutto ciò senza in alcun modo operare rispetto alle pareti murarie; - Piano Coperture: realizzazione di tre canne fumarie e di una finestra di tipo velux'.*

La competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di (...) del Ministero della cultura ha, in un primo momento, adottato un provvedimento (sfavorevole) di restituzione degli atti al Comune per "improcedibilità" (prot. -OMISSIS-), sul presupposto dell'inesistenza dei presupposti di legge di cui al co. 4 del citato art. 167, atteso che *"il nuovo vano scala a seguito della chiusura del portico è stato inglobato all'interno del manufatto edilizio residenziale aumentandone di fatto la cubatura"*. Tale atto è stato successivamente annullato in autotutela con atto prot. -OMISSIS- del -OMISSIS-.

Successivamente il Comune di (...), quale ente sub-delegato dalla Regione Lazio all'esercizio delle funzioni in materia di autorizzazione paesaggistica ai sensi della L.R. n. 8/2012, in data 27 febbraio 2024 ha esitato il procedimento di compatibilità paesaggistica con un diniego (che il ricorrente riferisce essergli stato notificato con pec dell'11 marzo 2024), sulla scorta della seguente motivazione: *"Le opere realizzate hanno configurato un aumento di superficie utile/volume, ai sensi dell'art. 4 c. 6 bis delle N.T.A. approvate con DGRL -OMISSIS- e succ. integrate dalla D.C.C. -OMISSIS-e dunque in contrasto con l'art. 167 c.4 lett. A) del D.Lgs 42/2004 – come di seguito riportato: «- 4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione*

*di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati»*”.

3. Con il ricorso introduttivo del presente giudizio, notificato in data 8 maggio 2024 e tempestivamente depositato, l'interessato è insorto avverso il prefato diniego, deducendo i seguenti motivi:

*“I. ANNULLAMENTO DEL PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER DIFETTO E/O INSUFFICIENTE ISTRUTTORIA E MOTIVAZIONE EX ART. 3 L. 241/90”;*

*“II. ECCESSO/DIFETTO DI POTERE, VIOLAZIONE DI LEGGE, DIFETTO DI ISTRUTTORIA EX ART. 146 E 167”;*

*“III. TRAVISAMENTO DEI FATTI E CONSEGUENTE ERRORE DI DIRITTO – VIOLAZIONE DI LEGGE SUL REGIME DI DIVIETO EX ART. 146 167 C. 4 D. lgs. 22 gennaio 2024, n. 42”;*

*“IV. ERRORE DI DIRITTO – VIOLAZIONE DI LEGGE”;*

*“V. NEL MERITO, SULL'INESISTENTE DANNO AI VALORI PAESAGGISTICI DEL SOTTOSCALA, SCALA, PORTICO, PROSPETTI – PERTINENZE”.*

In conclusione di ricorso il ricorrente ha formulato istanza istruttoria (per ammissione di prova testimoniale), finalizzata a dimostrare l'epoca di datazione degli interventi (asseritamente risalenti all'anno 1986), nonché “istanza dimensionale”, per conseguire l'autorizzazione al superamento del limite dimensionale fissato per gli scritti difensivi.

4. Con decreto presidenziale n. 2696/2024 dell'11 maggio 2024 è stata rigettata la citata istanza dimensionale, con la seguente motivazione: *“Ritenuto che – a parte la genericità dei motivi posti a fondamento dell'istanza de qua- non sussistano i presupposti per concedere la deroga di cui all'art. 5, comma 1, del decreto del Presidente del Consiglio di Stato 22 dicembre 2016, n. 167, e s.m.i., ai limiti dimensionali stabiliti, ravvisando valide ragioni per affermare la possibilità della parte ricorrente, in ossequio al principio di sinteticità degli atti, di illustrare le proprie articolate censure all'interno dei limiti dimensionali prescritti (ciò comporta*

*l'applicazione dell'art. 13 ter, comma 5, norme di attuazione al c.p.a.)”.*

5. Il Comune di (...) si è costituito in giudizio con atto depositato in data 3 giugno 2024.

5.1. La Regione (...), evocata in giudizio in qualità di “controinteressato” (v. relata di notifica del ricorso, in atti), non si è costituita.

6. Con ordinanza n. 2513/2024 del 13 giugno 2024 la Sezione ha rigettato la domanda cautelare per difetto del presupposto del pregiudizio grave ed irreparabile.

7. Con atto prodotto in data 24 luglio 2024 il ricorrente si è costituito in giudizio anche a mezzo degli avv. (...) e (...), in aggiunta ai precedenti.

8. Nelle date 27 e 28 gennaio 2025, nonché 5 febbraio 2025, sia il resistente Comune sia il ricorrente hanno depositato documentazione.

9. Entrambe le parti hanno poi scambiato memorie illustrative (cfr. depositi del 13 e 14 febbraio 2025) e repliche (cfr. depositi del 25 febbraio 2025).

9. All'udienza pubblica del 18 marzo 2025 la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

## DIRITTO

1. *In limine litis* va disposta l'estromissione dal giudizio della Regione (...), che è stata inclusa nel novero dei destinatari della notifica del ricorso quale soggetto “controinteressato”, in quanto trattasi di amministrazione del tutto estranea al presente giudizio, non avendo adottato alcuno degli atti impugnati, e comunque priva dei requisiti per rivestire la qualifica processuale di controinteressato ai sensi dell'art. 41, co. 2 cod. proc. amm.

2. In via pregiudiziale vanno poi esaminate le eccezioni sollevate dalla difesa comunale nella memoria difensiva del 13 febbraio 2025, in cui è stato rilevato che:  
*i)* il ricorso, al netto delle parti non computabili, ammonta a 47 pagine e quindi supera i limiti dimensionali stabiliti con il decreto del Presidente del Consiglio di Stato del 22 dicembre 2016, n. 167, sicché, in applicazione del disposto di cui

all'art. 13-ter dell'allegato II al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, richiamato anche nel decreto presidenziale con cui è stata rigettata la relativa istanza di autorizzazione allo sforamento, *“parte del vizio 5 non è esaminabile”* e *“considerandosi il limite dei caratteri, non sono da prendere in considerazione i vizi motivi 4 e 5”*; ii) il ricorso sarebbe comunque inammissibile – e in particolare lo sarebbero i motivi 3, 4 e 5 – per *“violazione dell'art. 3 co. 2 c.p.a. e dell'art. 13 ter disp att. al c.p.a. e dei principi di sinteticità e chiarezza. Violazione dell'art. 40 co. 1 lett. d) c.p.a.”*, sul rilievo che il medesimo *“per ampi tratti presenta passaggi e deduzioni complessi e non specifici, accumulandosi argomentazioni del tutto eterogenee che rendono le censure di difficile comprensione”*.

2.1. Entrambe le eccezioni vanno rigettate, con le seguenti puntualizzazioni.

2.2. Quanto allo sforamento dei limiti dimensionali fissati per il ricorso, risulta infatti doveroso tenere conto delle innovazioni normative apportate dall'art. 1, comma 813, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 alle norme di attuazione di cui all'allegato II del codice del processo amministrativo e, in particolare, al comma 5 dell'art. 13 ter di esse, a tenore del quale ora è previsto che: *“Indipendentemente dall'esito del giudizio, la parte che in qualsiasi atto del processo superi, senza avere ottenuto una preventiva autorizzazione, i limiti dimensionali stabiliti ai sensi del presente articolo può essere tenuta al pagamento di una somma complessiva per l'intero grado del giudizio fino al doppio del contributo unificato previsto in relazione all'oggetto del giudizio medesimo e, ove occorra, in aggiunta al contributo già versato. Il giudice, con la decisione che definisce il giudizio, determina l'importo di cui al comma 5 tenendo conto dell'entità del superamento dei limiti dimensionali stabiliti ai sensi del presente articolo nonché della complessità ovvero della dimensione degli atti impugnati o della sentenza impugnata. Si applica l'articolo 15”*.

Sul punto si rimanda al principio di diritto enunciato dall'Adunanza Plenaria con la sentenza del 13 marzo 2025, n. 3 che, facendo leva sulla natura processuale delle nuove disposizioni, ha statuito quanto segue *“L'art. 13-ter, comma 5, dell'allegato II al c.p.a., nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 813,*

della legge 30 dicembre 2024, n. 207, trova applicazione anche in relazione ai ricorsi depositati antecedentemente al 1° gennaio 2025”.

Considerati i limiti dimensionali stabiliti con il decreto del Presidente del Consiglio di Stato n. 167 del 22 dicembre 2016 (che fissa in circa 35 pagine il tetto massimo per il ricorso introduttivo), e tenuto conto del numero complessivo delle pagine dell’odierno ricorso (49) e della non eccessiva complessità dell’atto oggi impugnato, che è alquanto conciso e lineare nella sua parte motivazionale e dispositiva, si reputa congruo disporre, a carico del ricorrente, la condanna al pagamento di una somma pari al doppio del contributo unificato dovuto in relazione al presente giudizio, da versarsi in favore del bilancio dello Stato giusta il disposto dell’art. 15 delle disposizioni di attuazione del cod. proc. amm..

2.3. La seconda eccezione pregiudiziale è destituita di fondamento, atteso che il gravame, seppure in effetti “cumula” argomentazioni assai diverse tra loro, in ogni caso non può considerarsi a rigore del tutto generico o “aspecifico”, essendo incentrato su doglianze che risultano comunque sufficientemente intelligibili.

3. Ancora in via preliminare va precisato che, con la memoria illustrativa del 14 febbraio 2025, il ricorrente ha eccepito l’inammissibilità del documento prodotto dalla difesa comunale in data 27 gennaio 2025 con la denominazione “*grafici e prospetti dell’immobile ante e post operam*” (cfr. doc. 24), sul rilievo che “*Con tale provvedimento (...) il Comune, tenta, in maniera postuma e tardiva, di integrare le motivazioni degli atti impugnati in corso di giudizio, richiamando elementi di fatto e norme di legge diverse rispetto a quelle sulle quali si sono formati i provvedimenti impugnati*”.

L’eccezione è priva di pregio, con la conseguenza che va dichiarata l’ammissibilità del prospetto di cui trattasi quale prova documentale.

Con esso, infatti, la resistente amministrazione ha offerto una rappresentazione grafica delle modifiche riscontrate rispetto allo stato legittimo assentito con l’autorizzazione -OMISSIS-/1986, interessanti due prospetti del fabbricato (ivi contrassegnati come “Prospetto A” e “Prospetto B”), facendo un raffronto tra la

situazione *ante* e quella *post operam* (peraltro, quanto allo stato *ante operam*, è stata fornita la raffigurazione dell'immobile come risultante dal progetto allegato al prefato titolo e quella riportata nella domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica prot. n. -OMISSIS- del 31 marzo 2023): in altri termini, la difesa civica si è limitata ad illustrare per immagini, e dunque visivamente, le suddette difformità.

Peraltro, trattasi della medesima rappresentazione grafica prodotta offerta dalla stessa parte ricorrente in allegato al ricorso, *sub* docc. nn. 16 e 17 depositati in data 9 maggio 2024 (“*lato sud piano terra e primo, progetto assentito e stato di fatto*” e “*lato est tamponatura intercapedine sottotetto inaccessibile, progetto assentito e stato di fatto*”), dove sono evidenziate in colore giallo alcune delle discrepanze rispetto al progetto assentito (segnatamente, tamponatura sul lato est, tramezzatura e porta di accesso al vano sottoscala sul lato sud).

4. Prima di procedere alla deliberazione del merito del presente gravame è opportuno precisare, in punto di fatto, che con ordinanza -OMISSIS- il Comune di (...), preso atto anche del provvedimento sfavorevole della Soprintendenza originariamente adottato in ordine all'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'art. 167 d. lgs. n. 42/2004, ha ingiunto la demolizione delle opere abusive.

Successivamente all'annullamento in autotutela del prefato atto della Soprintendenza (giusta nota prot. -OMISSIS- del -OMISSIS-, adottata dalla medesima amministrazione statale), l'interessato ha presentato SCIA in sanatoria *ex* art. 37 d.P.R. n. 380/2001 in relazione ai medesimi interventi abusivi, la quale è stata dichiarata inefficace dal Comune di Ariccia con provvedimento del 14 febbraio 2024.

Entrambi gli atti comunali sono stati impugnati con separati ricorsi pendenti dinanzi a questa Sezione *sub* R.G. n. 1166/2024 e n. 4652/2024, chiamati in discussione e trattenuti in decisione, insieme all'odierno gravame, alla medesima

udienza pubblica del 18 marzo 2025.

5. Ciò premesso, il ricorso è infondato.

6. In virtù dell'espressa gradazione dei motivi contenuta a pag. 48 del ricorso (*"I suindicati motivi di ricorso devono intendersi graduati secondo il seguente ordine di importanza, in base al quale se ne chiede l'esame e l'accoglimento: in via principale il motivo di merito n. 5, in via subordinata e gradata motivi 3, 2, 4, 1."*), si impone come prioritario lo scrutinio delle censure dedotte con il quinto mezzo.

6.1. Con quest'ultimo il ricorrente lamenta che il provvedimento sarebbe affetto da vizi macroscopici di irragionevolezza, illogicità e contraddittorietà, atteso che le difformità per le quali è stata presentata la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica nel loro complesso configurerebbero "superfici accessorie", secondo la definizione offerta al punto 15 dell'all. A. del d.P.C.M. del 20 ottobre 2020 (recante *"Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"* – cd "R.E.T."), che qualifica la "Superficie accessoria SA" come *"Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze (...). Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile"*. Ne consegue che tali interventi non sarebbero qualificabili come opere di ristrutturazione edilizia assoggettate a permesso di costruire ex art. 10 d.P.R. n. 380/2001, dovendosi considerare, a tal fine, non solo il profilo strutturale, bensì anche l'elemento funzionale, ma avrebbero natura pertinenziale (si tratterebbe *"di pertinenze di un fabbricato preesistenti all'interno dell'originaria sagoma ed area di sedime, senza ampliamenti di volume/superficie"*), non suscettibili di arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici, come appurato anche nel

provvedimento di autotutela della Soprintendenza (cfr. punto 5.1.).

Vengono poi dedotte specifiche considerazioni con riferimento ai singoli interventi specificamente considerati, ossia: *a)* il sottoscala, che configurerebbe una superficie accessoria/pertinenza non abitabile destinata ad ospitare la caldaia, l'addolcitore per l'acqua sanitaria, la centralina di distribuzione del gas, ecc., e dunque si tratterebbe di un vano tecnico di modeste dimensioni (circa 0,6 x 4,5 metri), improduttivo di volume aggiuntivo (cfr. punto 5.2.); *b)* la scala, che sarebbe stata regolarmente assentita con l'autorizzazione-OMISSIS- del 1986, né sarebbe qualificabile quale volume chiuso in quanto aperta a tutta altezza sul lato di accesso frontale, essendo tutt'al più definibile in termini di vano tecnico (in quanto ospita diversi impianti a servizio dell'immobile principale: canna fumaria, quadro elettrico generale, ecc.), come tale inidoneo a creare nuovo volume e suscettibile di accertamento *ex art.* 167 d. lgs. n. 42/2004 (v. punti 5.3. e 5.3.1.), e comunque funzionale ad un miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio (v. punto 5.3.2); *c)* i prospetti, rispetto ai quali precisa che non vi sarebbe stata alcuna variazione apprezzabile, avendo peraltro le opere ottenuto il parere positivo dalla Soprintendenza, sicché *“il Comune avrebbe potuto/dovuto interpellare di nuovo la Soprintendenza ai sensi dell'art 19 bis L. n. 241/90”* (v. punto 5.4); *d)* il portico, essendo tale unicamente lo spazio aperto presente al piano terra del fabbricato, che insieme alla “loggia” al primo piano sono stati regolarmente assentiti e preventivamente muniti di autorizzazione paesaggistica nel 1986 (v. punto 5.5).

In diversi punti del ricorso il ricorrente, poi, afferma che gli interventi, per la loro modesta entità, sarebbero ascrivibili al novero di quelli esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'allegato A al d.P.R. n. 31/2017.

6.2. La censura è priva di pregio.

6.3. Innanzitutto la deduzione secondo cui quelli in esame configurerebbero interventi esclusi dall'obbligo di conseguire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del d.P.R. n. 31/2017, oltre ad essere del tutto generica e meramente assertiva,

viola il divieto di “*venire contra factum proprium*” in quanto si pone in contraddizione con il comportamento concludente dello stesso ricorrente, avendo egli presentato istanza ai sensi dell’art. 167 d. lgs. n. 42/2004, e dunque riconosciuto che si tratta di opere soggette ad autorizzazione paesaggistica, con necessità pertanto di una loro regolarizzazione postuma.

6.4. Per il resto, la tesi di parte non può avere pregio, in quanto non collima con la reale natura, consistenza ed entità delle opere per le quali è stata richiesto – e denegato – l’accertamento di compatibilità paesaggistica.

Innanzitutto va precisato che, per giurisprudenza consolidata, in presenza di una pluralità di abusi edilizi non è ammissibile una loro valutazione atomistica, dovendosi considerarli nella loro complessiva dimensione e consistenza: “Laddove vengano in rilievo una serie di abusi, edilizi o paesaggistici, effettuati sul medesimo immobile, la loro valutazione, per individuare quelli assentibili con una semplice d.i.a. e quelli che invece necessitano di un permesso di costruire, richiede una visione complessiva e non atomistica delle opere eseguite, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall’insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico e nelle reciproche interazioni” (negli stessi termini, di recente: Cons. Stato, III, 5 novembre 2024, n. 8795; VI, 3 ottobre 2024, n. 7968; 13 giugno 2024, n. 5331; 22 maggio 2024, n. 4569; VII, 2 aprile 2024, n. 2990)” (cfr. *ex multis* Cons. Stato, Sez. II, 22 gennaio 2025, n. 494).

Ciò precisato, gli interventi in esame, da apprezzarsi per l’appunto nella loro globalità e interezza, vanno raffrontati con lo stato legittimo dell’immobile, che è quello risultante dall’ultimo titolo edilizio rilasciato dall’amministrazione comunale (*i.e.*, autorizzazione-OMISSIS- del 1986).

Ebbene, come apprezzabile dall’esame della documentazione in atti, il progetto all’epoca assentito presentava, sia al piano terra che al primo piano, un ambiente aperto: esso infatti figura negli elaborati grafici allegati all’autorizzazione

-OMISSIS- del -OMISSIS- (cfr. in particolare sia il profilo X-X che quello Y-Y del fabbricato), in cui è stato per l'appunto graficizzato uno spazio coperto, presente su entrambi i piani e delimitato verso l'esterno soltanto da fioriere, con una scala di collegamento che conduce al primo piano, perfettamente visibile e dotata di ringhiera sul lato aggettante verso il portico.

È incontestabile, pertanto, che il titolo edilizio rilasciato per l'immobile prevedesse la presenza di un elemento architettonico che risponde alle caratteristiche di un "portico", nonché di una scala esterna.

Dalla documentazione fotografica in atti risulta invece che: *a)* le fioriere sono state sostituite da un parapetto (oltretutto, su quello al primo piano era stata riscontrata, in sede di sopralluogo, l'installazione di infissi in vetro); *b)* la scala non è più visibile, essendo stata delimitata sul lato esterno con l'elevazione di una tramezzatura a tutta altezza, col risultato che la medesima è stata inglobata all'interno dell'edificio mediante la creazione di un vano scala chiuso, oltre a ricavare un sottostante locale (sottoscala), dotato di porta di accesso; *c)* la "bucatura" esistente sul prospetto est, al di sopra dell'accesso al vano scala, è stata tamponata.

Tali interventi hanno determinato la parziale chiusura dello spazio aperto originariamente assentito come portico, con la realizzazione di nuovi ambienti chiusi che configurano volumetria aggiuntiva.

Ne consegue che non hanno pregio i riferimenti ai concetti di "superficie accessoria" o "volume tecnico", trattandosi di interventi che, per le descritte caratteristiche, hanno determinato un aumento di superficie utile/volume rilevante ai fini paesaggistici.

Oltretutto, non solo la configurabilità del vano sottoscala in termini di "volume tecnico" è stata motivatamente esclusa con l'ordinanza di demolizione -OMISSIS-, con accertamento che questo Tribunale, nel delibare il parallelo giudizio R.G. n. 1166/2024, ha ritenuto esente da vizi, ma preme evidenziare che, per consolidato

orientamento giurisprudenziale, confermato anche di recente, la sanatoria paesaggistica postuma deve ritenersi esclusa per ogni tipo di volume, essendo irrilevante la distinzione tra volume tecnico ed altro tipo di volume: “il divieto di incremento dei volumi esistenti, imposto ai fini di tutela del paesaggio, si riferisce a qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume, sia esso interrato o meno (cfr., tra le altre, Cons. Stato, Sez. VI, 22 ottobre 2021, n. 7117; Cons. Stato, Sez. VI, 10 giugno 2021, n. 4468). Pertanto, il disposto dell’art. 167, comma 4, lett. a), del decreto legislativo n. 42/2004 si riferisce a qualsiasi tipo di volume, non assumendo rilievo la distinzione tra volumi tecnici e volumi di altro tipo. Ne consegue che ogni qual volta si è in presenza di un aumento di volume non si può ricorrere alla sanatoria postuma prevista dal menzionato art. 167, che è chiaramente una previsione eccezionale da utilizzare unicamente nei casi espressamente contemplati” (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 12 febbraio 2025, n. 1178).

Del tutto correttamente, dunque, il Comune ha escluso che ricorrano i presupposti di legge per una regolarizzazione postuma degli interventi sotto il profilo paesaggistico giusta il chiaro disposto dell’art. 167, co 4, lett. a) d. lgs. n. 42/2004, ai sensi del quale *“L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”*.

7. Seguendo l’ordine di gradazione dei motivi va ora esaminato il terzo, con cui il ricorrente deduce che gli interventi in contestazione sarebbero stati realizzati nel 1986, ossia prima dell’entrata in vigore della normativa “maggiormente afflittiva” dettata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, con la conseguenza che non potrebbe applicarsi retroattivamente la “sanzione di insanabilità paesaggistica” di cui agli artt. 146 e 167 (richiama sul punto il parere del 16 dicembre 2015 dell’Ufficio Legislativo del

MIBACT relativo all'applicabilità del divieto di autorizzazione paesaggistica in sanatoria), né il disposto dell'art. 4, punto 6-*bis* delle N.T.A. del Comune di Ariccia *“laddove, in combinato disposto con altre norme di rango superiore, pregiudicherebbe le istanze del ricorrente introducendo (successivamente all'intervento) l'ipotesi di insanabilità per creazione volumi”*.

In via pregiudiziale va dichiarata l'inammissibilità della censura dedotta dal ricorrente alle pagg. 15 e 16 della memoria *ex art. 73 cod. proc. amm.* del 14 febbraio 2025, in cui si legge che *“il contestato diniego (RG 5234/2024), (...) oltre che illegittimo per violazione di legge lo è altresì in quanto contrario alla stessa prassi amministrativa ed in particolare dello stesso ufficio che con i provvedimenti depositati a febbraio 2025 si è espressamente contraddetto”*, ossia con *“i provvedimenti di compatibilità paesaggistica riferiti a terzi produttivi di volumi e/o superfici utili dello stesso Comune di Ariccia, sottoscritti dal medesimo dirigente che ha negato quelli oggi in esame dai quali è agevole comprendere che detto Dirigente, prima di ritenere compatibile le difformità, nei suoi stessi provvedimenti (1,2,3,4 depositati a febbraio 2025) rappresenta la legittimità di incrementi volumetrici “concretatesi in data anteriore all'entrata in vigore del d.lgs 157/06”, con la “sanatoria cd a “regime””, in quanto trattasi di motivo nuovo.*

Nel merito è sufficiente rilevare che la deduzione è priva di pregio in punto di fatto.

Assume rilievo dirimente il fatto che la parte si è limitata ad affermare che le opere abusive risalirebbero al 1986, adducendo al riguardo, in seno al ricorso, elementi meramente presuntivi (*“tenuto conto che non vi sono stati altri titoli autorizzatori escluso quello del 1986 (che incide proprio sul portico e la scala), e che l'immobile non è destinatario di alcun provvedimento per oltre 37 anni (dal 1986 al 2023), con alto grado di plausibilità, tali difformità sono da ricondursi all'epoca dell'intervento del 1986, anche in considerazione dello stato di ammaloramento (distacchi di intonaco e generale scolorimento della pittura) in cui versavano i parapetti nel 2021 (foto 14 pag. 8 all. 7), nonché della vetustà degli infissi rimossi dall'odierno ricorrente”*: cfr. pag. 20 del ricorso), o comunque dichiarazioni testimoniali alle quali

non può essere riconosciuto valore probatorio (cfr. quella prodotta in giudizio in data 5 febbraio 2025).

Non è stato dunque offerto alcun concreto elemento di prova al riguardo (vedasi ancora quanto rappresentato a pag. 21 del ricorso, in cui si legge che “*la società specializzata in Rilevamenti Aerofotogrammetrici -OMISSIS-srl ha comunicato di non poter produrre rilevamenti utili allo scopo*”, producendo in atti il relativo riscontro *sub* doc. 23 - depositato in data 9 maggio 2024), con la conseguenza che il ricorrente non ha assolto all’*onus probandi* in ordine all’epoca di datazione degli abusi, rilevante ai fini della connessa questione della applicabilità o meno del divieto di sanatoria postuma vigente “a regime”.

8. Venendo ora all’esame del secondo mezzo, con esso il ricorrente lamenta che: *a)* la professionista -OMISSIS-, che assume essere stata delegata dalla Regione (...) ai sensi della L.R. n. 8/2012 con determinazione del 1° agosto 2023, -OMISSIS- (versta in atti in data 10 giugno 2024 *sub* doc. 31), non avrebbe preso parte all’istruttoria né sottoscritto l’atto finale, essendo stato questo firmato unicamente dal dirigente -OMISSIS-, oltre ad aver espresso, in precedenza, un preventivo parere favorevole che sarebbe stato del tutto disatteso dall’amministrazione comunale; *b)* le norme urbanistiche locali addotte a fondamento del diniego (*i.e.*, N.T.A. del P.R.G.) sarebbero del tutto irrilevanti ai fini della tutela paesaggistica, e ciò traviserebbe l’assenza della necessaria distinzione organizzativa tra la funzione di tutela del paesaggio e quella di governo del territorio quale imposta dall’art. 146, co. 6 d. lgs. n. 42/2004.

Nessuna delle censure ha pregio.

L’art. 146, co. 6, d. lgs. n. 42/2004 attribuisce alle Regioni il potere di delegare ad una serie di Enti ivi individuati, tra cui i Comuni, l’esercizio della funzione autorizzatoria in materia paesaggistica. Con la L.R. n. 8/2012 la Regione Lazio ha disciplinato la materia, disponendo che “*è delegato ai comuni, dotati di strumento urbanistico generale vigente, l’esercizio delle funzioni amministrative concernenti l’autorizzazione*

*paesaggistica*”, previa verifica della “*sussistenza dei requisiti di adeguata competenza tecnico-scientifica e di differenziazione organizzativa tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia*” ai sensi del medesimo art. 146, co. 6 (cfr. art. 5 co. 1 L.R. n. 8/2012).

La funzione amministrativa in materia di tutela paesaggistica, dunque, è oggetto di delega ai Comuni e non già a singoli funzionari e/o dirigenti: va da sé, poi, che i provvedimenti saranno sottoscritti dal responsabile preposto al relativo Ufficio, i cui atti sono direttamente imputabili all’Ente locale in virtù del principio di immedesimazione organica.

Nel caso di specie, il diniego è stato correttamente sottoscritto del Dirigente dell’Area II° del Comune di (...), Ing. -OMISSIS-, mentre l’arch.-OMISSIS-, come si evince dalla determina regionale invocata dalla parte, è il “tecnico individuato” dal Comune di (...), e dunque il dipendente/funzionario assegnato all’espletamento della fase istruttoria del procedimento di autorizzazione paesaggistica.

Deve considerarsi conseguentemente rispettata anche la condizione imposta dalla norma statale, e ribadita dalla fonte regionale, ai fini del conferimento della delega ai Comuni, ossia la differenziazione sul piano organizzativo tra la funzione di tutela paesaggistica e quelle urbanistico-edilizie parimenti devolute all’Ente locale, mercé la predisposizione di un apparato che consenta di tenere distinte le rispettive sfere, anche tramite l’individuazione di soggetti dotati di adeguata competenza tecnico-scientifica in materia di tutela paesaggistica.

Quanto, poi, al richiamo alle N.T.A. del P.R.G., esso è funzionale al necessario inquadramento degli interventi sotto il profilo urbanistico, dovendosi a monte verificare se risultino rispettate le condizioni di ammissibilità all’accertamento di compatibilità paesaggistica previste dall’art. 167, co. 4, d. lgs. n. 42/2004, e segnatamente la “creazione di superfici utili o volumi”.

9. Passando ora alla disamina del quarto mezzo, esso risulta articolato nelle

seguenti sotto censure: “*A. Limiti al potere normativo edilizio comunale, eccesso di potere e discrezionalità*”, con cui si intende censurare l’art. 4, punto 6-bis, delle N.T.A. al P.R.G. del Comune di (...) in materia di “portici”, in quanto asseritamente illegittimo poiché “*contravviene ed eccede i limiti di cui all’art. 4 del DPR 380/01, nonché il Dpcm del 20 ottobre 2016, e (la) Delibera di Giunta Regione Lazio del 19.05.2017 n. 243 quale indirizzo normativo gerarchicamente sovraordinato, per il principio che regola la successione delle leggi nel tempo*”, dovendo prevalere la definizione di “portico” riportata al punto 39 dell’allegato A al citato d.P.C.M. del 20 ottobre 2016, né essendo stata considerata la definizione di “superficie accessoria” di cui al punto 15 con riferimento alla scala interna coperta, con conseguente necessità di modifica e/o automatica disapplicazione delle norme comunali incompatibili con il R.E.T., giusta il disposto dell’art. 2, comma 3 del citato d.P.C.M. e in applicazione del principio gerarchico (di subordinazione delle norme regolamentari comunali alle fonti primarie e superiori); “*B. Irrilevanza dell’art 4 punto 6 bis delle NTA del Comune di (...) ai fini di compatibilità paesaggistica*”, atteso che la disciplina comunale in esame non può in alcun modo integrare la valutazione di compatibilità paesaggistica “*per la gerarchia delle fonti e per legislazione esclusiva dello Stato ex art. 117 della Costituzione*”, e richiamato il provvedimento con cui la Soprintendenza aveva annullato in autotutela il precedente diniego.

La censura si appalesa in parte fuori fuoco e, per il resto, manifestamente infondata.

Da un lato, infatti, va rammentato che gli interventi, apprezzati unitariamente e dunque considerati nel loro complesso, hanno determinato la parziale chiusura dello spazio aperto originariamente assentito come portico, con la realizzazione di nuovi ambienti chiusi che configurano volumetria aggiuntiva: è questa la difformità che la parte intendeva regolarizzare in via postuma, sicché è irrilevante quale sia la definizione di “portico” applicabile al caso di specie, e dunque anche la connessa questione della possibile discrepanza tra la norma comunale invocata

dall'amministrazione (art. 4, comma 6-*bis* delle N.T.A. al vigente P.R.G.) e le definizioni uniformi dettate dal R.E.T.

Dall'altro lato, si richiama quanto sopra argomentato al capo 8 della presente pronuncia circa la valenza che assume il riferimento, contenuto nella parte motiva del gravato diniego, alla norma urbanistica comunale, quale funzionale al necessario inquadramento degli interventi al fine di appurare se i medesimi si sostanzino o meno nella "creazione di superfici utili o volumi".

10. Da ultimo, si impone l'esame del primo mezzo.

Con esso il ricorrente lamenta che il provvedimento oggi gravato sarebbe inficiato da deficit di motivazione, in ragione della lacunosità dell'impianto motivazionale che lo sorregge e della circostanza che non sarebbe stato preso in considerazione il difforme parere espresso dalla competente Soprintendenza, né avendo illustrato l'amministrazione gli specifici interventi configuranti un aumento volumetrico, considerato altresì che il comma 6-*bis* dell'art. 4 delle N.T.A. non troverebbe applicazione al caso di specie, oltre a disciplinare aspetti e concetti tecnico-giuridici assai diversi tra loro (indice di copertura, superficie coperta, portici, ecc.), così rendendo impossibile l'individuazione di quelli rilevanti.

La censura non ha pregio.

Gli interventi per i quali è stato emesso il diniego oggi gravato (oltre ad essere stati già attinti dall'ordinanza di demolizione -OMISSIS-, oggetto di separato gravame, che chiaramente esplicita le ragioni per cui i medesimi, considerata la loro portata e connotazione, configurano opere di "ristrutturazione edilizia" poste in essere *sine titulo*, in quanto comportanti, tra l'altro, la creazione di nuova volumetria) sono esclusi dalla regolarizzazione postuma sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 167 d. lgs. n. 42/2004 per la loro intrinseca natura, senza che l'amministrazione avesse l'onere di addurre una specifica e articolata motivazione al riguardo: sicché si appalesa sufficiente il richiamo, contenuto nella parte motiva del provvedimento, alla "*integrazione prot.n. 8613 del 23/02/2024 alla pratica di Accertamento di Compatibilità*

*Paesaggistica ai sensi dell'art. 167, ove si allegava il nuovo elaborato grafico e la relazione fotografica dello stato attuale dei luoghi, nel quale si evince lo stato di fatto come rilevato dal controllo di questo ufficio quale aumento di superficie/volume*", e dunque il riferimento alla concreta situazione dei luoghi.

Quanto, poi, alla mancata considerazione del "sopravvenuto" nuovo apprezzamento favorevole espresso dalla Soprintendenza (con l'atto di annullamento in autotutela del precedente parere sfavorevole), il diniego dà espressamente conto "*del completo inserimento nell'elaborato grafico di detta integrazione dell'ante operam, come da autorizzazione -OMISSIS-, che ha consentito in seconda fase di meglio comprendere l'oggetto di richiesta*": in altri termini, l'amministrazione locale, quale Ente sub-delegato investito della competenza in ordine all'adozione del provvedimento conclusivo in materia paesaggistica, ha legittimamente espletato una valutazione autonoma che tiene conto della concreta natura e consistenza delle difformità rilevate rispetto all'effettivo stato *ante operam*, quale risultante dai grafici di progetto allegati all'autorizzazione rilasciata nel 1986 (che si è detto essere caratterizzato dalla presenza di una scala esterna, aggettante verso il portico, che allo stato è stata inglobata all'interno dell'edificio, con conseguente incremento di volumetria).

11. In conclusione, il ricorso va rigettato.

11. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in favore del Comune di (...) nella misura quantificata in dispositivo. Nulla spese nei confronti della Regione (...).

P.Q.M.

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

- estromette dal giudizio la Regione (...);
- rigetta il ricorso;
- condanna la parte ricorrente al pagamento di un importo pari al doppio del contributo unificato dovuto in relazione al presente giudizio, da versarsi in favore

del bilancio dello Stato.

Condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore del Comune di (...), da liquidarsi nella misura di euro 1.500,00, oltre accessori come per legge.

Nulla spese nei confronti della Regione (...).

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

Vista la richiesta dell'interessato e ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, comma 1, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare la parte interessata.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 marzo 2025 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**

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

