



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 Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 12086 del 2013, proposto da Brigida Di Carlo, rappresentata e difesa dall'avvocato Belardo Bosco, domiciliata presso il suo studio in Formello, via Roma n. 10/A;

contro

c, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Massimo Antonio Sapia, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Marianna Dionigi 17;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 57 prot. 10193 del 30.08.13 di demolizione opere edilizie abusivamente realizzate in via solfatare 33 loc. "Le solfatare";

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 15 marzo 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 e DIRITTO

1. Con il presente ricorso la ricorrente è insorta avverso l'ordinanza n. 57 del 2013, con la quale il Comune di Sacrofano le intimava la demolizione di diverse opere edilizie eseguite *“in difformità e/o in assenza dei relativi titoli abilitativi, nonché in assenza delle prescritte autorizzazioni ambientali”*, realizzate sull'immobile di proprietà (segnatamente, fabbricato e connessa area pertinenziale). Il lotto di terreno insiste in Zona “A” del Parco di Veio, nonché zona di trasformabilità limitata del P.T.P. Ambito 4 “Valle del Tevere”, gravata dal vincolo paesaggistico *ex lege* di “Parchi e riserve naturali” (art. 9 L.R. 24/98), come da ricognizione operata con il P.T.P.R. adottato dalla Regione Lazio nel 2007.

Gli interventi contestati dall'amministrazione risultano essere, quanto al fabbricato, i seguenti:

- modifica parziale alla distribuzione interna dei vani, con realizzazione di nuove tramezzature interne, e apertura di un varco per rendere i vani-letto comunicanti;
- piccolo ampliamento di fabbricato, realizzato mediante tamponatura dell'atrio di ingresso, adiacente al portico, con dimensioni di massimo ingombro di mt. 2,15 x 1,95 per una superficie coperta di mq. 4,19;

- cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione: il garage è stato fuso con l'abitazione preesistente, previa tamponatura dell'accesso carrabile;
- cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione: la "zona più alta" del sottotetto è stata resa abitabile mediante la realizzazione di un nuovo bagno e dell'impianto di riscaldamento. I nuovi ambienti sono stati separati dalla "zona più bassa" del sottotetto, mediante muro divisorio;
- esecuzione delle rifiniture esterne in assenza di nulla osta ambientale: il fabbricato, legittimato allo stato rustico, è stato ultimato al civile mediante lavori denunciati con Denuncia Inizio Attività del 22 luglio 2002, prot. n. 6495, in assenza del Nulla-Osta dell'Ente Parco di Veio.

Quanto all'area pertinenziale erano accertati i seguenti abusi:

- piscina prefabbricata, realizzata con telo in p.v.c pesante su struttura metallica portante, poggiata a terra su letto di sabbia;
- piccolo manufatto in muratura usato per l'alloggio delle pompe atte al filtraggio dell'acqua della piscina, con dimensioni di massimo ingombro misurate in mt. 1,25, x 1,55, per una superficie coperta di mq. 1,93 e altezza media di mt. 1,45, per un volume fuori terra di mc. 2,79;
- gazebo prefabbricato, realizzato con struttura metallica leggera e sovrastante telo in p.v.c.;
- prefabbricato in legno destinato ad uso magazzino, di dimensioni di massimo ingombro misurate in mt. 3,00 x 3,00, per una superficie coperta di mq. 9,00 e altezza media di mt. 2,20, con volume fuori terra di mc. 19,80;
- prefabbricato in legno destinato ad uso ripostiglio, con dimensioni di massimo ingombro misurate in mt. 1,70 x 1,80, per una superficie coperta di mq. 3,06 e altezza media di mt. 2,10, con un volume fuori terra di mc. 6,42;

- tettoia in legno ubicata presso l'angolo nord-ovest dell'abitazione, utilizzata come posto auto, con dimensioni di massimo ingombro pari a mt. 5,00 x 3,00, per una superficie coperta di mq. 15,00 e altezza di mt. 2,30.

2. Dopo aver premesso, in punto di fatto, che il fabbricato residenziale è stato assentito con il Condonò Edilizio n. 6467 del 18 luglio 2002 e che nessun intervento è stato eseguito in difformità da esso, la ricorrente ha dedotto i seguenti motivi di diritto:

I. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 7 E 8 DELLA LEGGE n.241/1990, COME MODIFICATA ED INTEGRATA DALLA LEGGE 11.02.2005, N. 15 E DAL D.L. 14.03.2005, N. 35, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 14.05.2005 N. 80. CARENZA DI MOTIVAZIONE DELL'ORDINANZA IMPUGNATA. ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA;

II. VIOLAZIONE, FALSA E/O ERRATA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 8, 10 e 25, L. 47/85, DELLA L. 662/96, ART. 2, CO. 60, COSI' COME RECEPITI E MODIFICATI DAL D.P.R. N. 380/2001. VIOLAZIONE DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. B e C), L. 380/2001. ECCESSO DI POTERE PER PRESUPPOSTO ERRONEO;

III. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE DELLA LEGGE L. R. LAZIO N. 15/2008, NONCHE' DEL D.P.R. 380/2001, SS. MM. E II;

IV. VIOLAZIONE, FALSA E/O ERRATA APPLICAZIONE DELLA L. 47/85, ARTT. 6, 7, 8 e 10, NONCHE' DELLA L. 94/82, ART. 7 lett. a), DELLA L. 662/96, ART. 2, CO. 60, COSI' COME RECEPITI E MODIFICATI DAL D.P.R. N. 380/2001, ART. 3, COMMA 1, lett. e.6). VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 19, LEGGE REGIONE LAZIO N. 15/2008.

3. Il Comune si è costituito in giudizio con memoria depositata in data 17 gennaio 2014, instando per l'integrale rigetto del ricorso.

4. A seguito dell'intervenuto decesso, nelle more, dell'unico avvocato difensore della parte resistente, il giudizio è stato dichiarato interrotto con ordinanza presidenziale n. 5696/2023 del 1° agosto 2023 e riassunto dalla ricorrente con atto notificato in data 11 ottobre 2023 e depositato il successivo 16 ottobre.

5. All'udienza di smaltimento dell'arretrato, tenutasi da remoto il 15 marzo 2024, il ricorso è stato discusso e trattenuto in decisione.

6. Il gravame va parzialmente accolto, nei limiti che si passa a precisare.

7. In via preliminare si rileva che la parte, per sua stessa ammissione contenuta nel ricorso, ha provveduto a rimuovere alcune delle opere contestate, ed esattamente la "piscina prefabbricata, realizzata con telo in P.V.C." e il "gazebo prefabbricato in struttura metallica e telo in P.V.C.", in quanto asserisce trattarsi di opere stagionali. Ne consegue che vi è stata una parziale acquiescenza al provvedimento demolitorio, che è divenuto conseguentemente inoppugnabile *in parte qua*.

8. Venendo ora all'esame delle censure dedotte, con il primo mezzo la ricorrente lamenta la lesione delle proprie garanzie partecipative in ragione della mancata comunicazione dell'avvio del procedimento, nonché la carenza di motivazione della gravata ordinanza, contenendo la stessa solo "formule di stile", cui non può supplire il richiamo al verbale di accertamento tecnico eseguito dall'amministrazione.

Tali doglianze sono destituite di fondamento.

Per giurisprudenza assolutamente granitica, la natura vincolata dell'attività repressiva in materia di abusi edilizi determina un depotenziamento delle garanzie procedurali: l'ordinanza di demolizione, infatti, è un atto dovuto e rigorosamente vincolato, per il quale si profila inutile un apporto partecipativo dell'interessato, col

risultato che non deve ritenersi necessaria la previa comunicazione di avvio del procedimento di cui all'art. 7 e ss. della l. n. 241 del 1990 (così, *ex plurimis*, Cons. Stato, Sez. VI, 24.01.2023, n. 755 e ampi riferimenti giurisprudenziali).

Ed ancora, il provvedimento demolitorio è sufficientemente ed esaustivamente motivato a mezzo dell'identificazione dell'immobile su cui insistono gli abusi, della descrizione delle medesime opere abusive e delle ragioni di contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia applicabile: tali requisiti, nel caso di specie, sono stati ampiamente soddisfatti, in quanto la gravata ingiunzione demolitoria reca la precisa individuazione del lotto di terreno ove insistono le opere abusive (di cui sono stati esattamente menzionati gli estremi catastali), la compiuta e dettagliata descrizione degli interventi abusivi, che interessano in parte il fabbricato e per altra parte l'area pertinenziale esterna, ed ancora la natura della violazione contestata, risiedente nella circostanza che le opere difettano di idonei titoli edilizi abilitativi oltre che delle "prescritte autorizzazioni ambientali", ossia dei nulla-osta all'uopo necessari, trattandosi di interventi edilizi eseguiti in area vincolata dal punto di vista paesaggistico in quanto inclusa nel perimetro del Parco di Veio, e dunque area naturale protetta.

9. Con il secondo mezzo la ricorrente lamenta che gli interventi, segnatamente quelli che interessano il fabbricato, sarebbero riconducibili alle categorie della "manutenzione straordinaria" (tali sarebbero la modifica parziale alla distribuzione interna dei vani, l'esecuzione delle rifiniture esterne, la realizzazione di un nuovo bagno nel sottotetto) e del "restauro e risanamento conservativo" (quelli di tamponatura dell'atrio d'ingresso mediante installazione di una porta, cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione e cambio di destinazione d'uso del garage in residenziale), di cui rispettivamente agli artt. 3, co. 1,

lett. b) e c) d.P.R. n. 380/2001: come tali, i medesimi risulterebbero *ex lege* assoggettati a DIA e, non necessitando di un previo nulla osta paesaggistico, dovrebbe trovare applicazione unicamente una sanzione pecuniaria giusta il disposto dell'art. 19 L.R. n. 15/2008, laddove invece la sanzione demolitoria sarebbe del tutto esclusa per i primi e riservata all'Ente preposto alla tutela del vincolo quanto ai secondi.

9.1. Il motivo risulta fondato esclusivamente con riferimento ai contestati interventi di “modifica parziale alla distribuzione interna dei vani” con realizzazione di nuove tramezzature interne e apertura di un varco.

Trattasi, infatti, di opere qualificabili quali interventi di manutenzione straordinaria ai sensi del citato art. 3, co. 1, lett. b) Testo unico dell'edilizia, che nella formulazione vigente *ratione temporis* annovera(va) in tale categoria edilizia “*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso*”: dalla descrizione contenuta nella gravata ordinanza, come integrata dai rilievi del sopralluogo documentati nel verbale versato in atti dalla difesa civica (e relativo corredo fotografico), risulta che gli stessi non hanno comportato la realizzazione di nuova volumetria e/o cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, incidendo solo sulla ripartizione dei vani interni.

Inoltre, trattasi di interventi che hanno interessato esclusivamente la parte interna del fabbricato, senza alcuna incidenza sullo stato esteriore dei luoghi.

Ne consegue che le opere di cui trattasi non solo sono assoggettate a DIA ai sensi dell'art. 22 del citato Testo Unico, sempre avuto riguardo alla formulazione in vigore alla data di adozione dell'ordinanza, bensì debbono considerarsi anche esenti

dall'obbligo di conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 149 d. lgs. n. 42/2004 (“*non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159: a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici*”), col risultato che avrebbe dovuto applicarsi unicamente una sanzione pecuniaria giusta il disposto degli artt. 37 TUE e 19 L.R. n. 15/2008. Ne consegue che l'ordinanza va annullata nella parte in cui dispone, in relazione alle predette opere interne, la sanzione demolitoria e il ripristino dello stato dei luoghi.

9.2. Per il resto, le doglianze non meritano pregio.

Quanto al cambio di destinazione d'uso, che ha interessato sia il sottotetto sia il garage annesso all'abitazione, entrambi resi abitabili e dunque trasformati in locali ad uso residenziale (come comprovato anche dalla documentazione fotografica allegata al verbale di sopralluogo), trattasi di un mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (in quanto avvenuto tra categorie non omogenee), come tale soggetto al previo rilascio di un permesso di costruire, avendo determinato un aggravio del carico urbanistico, in conformità al granitico indirizzo giurisprudenziale sviluppatosi in materia (cfr. *ex plurimis* Cons. Stato, sez. VII, 25 luglio 2023, n. 7294; Cons. Stato, sez. VI, 11 giugno 2021, n. 4534; id. 18 luglio 2019, n. 5041 e 12 dicembre 2019 n. 8454, secondo cui “anche un mutamento di destinazione d'uso meramente funzionale, ovvero senza la realizzazione di opere edilizie, può determinare una variazione degli standard urbanistici ed è in grado di incidere sul tessuto urbanistico della zona”).

In particolare, è stato recentemente e condivisibilmente argomentato anche da questo Tribunale che il cambio di destinazione d'uso da autorimessa e vani accessori ad abitazione civile, determinando una modifica della categoria funzionale di parte

dell'unità immobiliare, necessita del permesso di costruire: “La giurisprudenza ritiene, infatti, che per il cambio di destinazione d'uso di locali accessori in vani ad uso residenziale, ipotesi ricorrente nel caso di specie, sia necessario il permesso di costruire: «Nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi accessori che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine e locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria. Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire. Quindi, deve ritenersi che il cambio di destinazione d'uso tra locali accessori e vani ad uso residenziale integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall'esecuzione di opere» (ex multis, T.A.R. Campania, Salerno, sez. I, 14/05/2018, n. 742)” (cfr. T.A.R. Lazio, II S, 19 febbraio 2024, n. 3288).

Ed ancora, diversamente da quanto paventato dalla ricorrente, la tamponatura dell'atrio di ingresso, con realizzazione di un “vano” appunto ad uso ingresso, non può considerarsi alla stregua di un intervento di “restauro e risanamento conservativo”, configurando all'opposto un ampliamento dell'edificio residenziale, con realizzazione di nuova volumetria, inquadrabile nella diversa categoria delle opere di “nuova costruzione”.

Da ultimo, è incontestato che il fabbricato era stato legittimato allo stato di rustico ed ultimato al civile mediante lavori denunciati con DIA del 22 luglio 2022, prot. n. 6495, in assenza del necessario nulla-osta dell'Ente Parco di Veio, sicché, essendo le contestate rifiniture esterne interventi che ne hanno comunque alterato l'aspetto esteriore, in area tutelata per legge e dunque sottoposta a vincolo paesaggistico, correttamente il Comune ne ha ingiunto la rimozione.

10. Con il terzo mezzo la parte si sofferma ancora sul contestato cambio di destinazione d'uso (vuoi del garage vuoi del sottotetto), affermando che in tali locali non sarebbero state realizzate opere edilizie ulteriori rispetto a quelle assentite con il titolo edilizio originariamente rilasciato per il fabbricato, che era stato edificato nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio, che prescrive espressamente che tutti i locali, ivi compresi quelli accessori e/o tecnici, devono essere adeguatamente isolati dall'umidità e dagli agenti atmosferici, con adozione di sistemi di isolamento acustico e termico, così essendosi reso necessario dotare tutti i locali, sin dal momento della loro costruzione, di impianto di riscaldamento, pavimentazione, prese elettriche e di quant'altro fosse necessario per la loro adeguata utilizzazione. Aggiunge che, in ogni caso, quand'anche fosse ravvisabile un mutamento di destinazione d'uso, l'immobile di proprietà è ubicato in una zona residenziale distante circa 5 Km dal centro storico di Sacrofano, ragione per cui l'intervento non sarebbe assoggettato a permesso di costruire giusta il disposto dell'art. 10 d.P.R. n. 380/2001 (*“Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: (...) c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che (...) che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso”*), bensì a DIA ai sensi dell'art. 7, comma 3, della legge della Regione Lazio n. 36 del 2

luglio 1987, essendo tale mutamento avvenuto all'interno della stessa categoria urbanistica e non determinando una "variazione essenziale" ai sensi del successivo art. 8, in quanto non comportante una variazione degli standard di cui al DM n. 1444/1968: "*il locale garage ha continuato ad avere una destinazione omogenea alla precedente (così come la parte più alta del sottotetto) in quanto utilizzati anche come ripostiglio per letti, armadi e quant'altro, senza il compimento di opere edilizie*". Sicché, in applicazione delle disposizioni dettate dalla L.R. n. 15/2008, avrebbe potuto applicarsi unicamente una sanzione pecuniaria.

Tali asserzioni non hanno pregio.

In particolare, secondo il consolidato e condivisibile orientamento interpretativo sopra menzionato, innanzitutto il mutamento della destinazione d'uso da una categoria urbanistica ad un'altra assume rilevanza quand'anche non accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie, e dunque laddove esso sia solo "funzionale". In secondo luogo, il garage e il sottotetto non possono di per sé essere qualificati quali locali ad uso residenziale, sicché eventuali interventi atti a renderli abitabili (nel caso di specie era stato accertato, in sede di sopralluogo, la realizzazione di impianti di riscaldamento, oltre che di un bagno nella porzione del sottotetto con accesso dalla camera da letto) comportano comunque il passaggio ad una diversa e non omogenea categoria urbanistica, integrando dunque un cambio d'uso urbanisticamente rilevante e, come tale, necessitante del previo permesso di costruire.

Quanto, poi, alla circostanza che l'immobile non risulti ubicato in zona "A" centro storico, va detto che la normativa applicabile *ratione temporis* (precedente all'entrata in vigore dell'art. 23-ter del Testo Unico dell'edilizia, che ha introdotto una norma di principio generale in materia di cambio d'uso urbanisticamente rilevante)

statuisce che *“Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività”* (cfr. art. 10, co. 2 d.P.R. n. 380/2001).

Per la Regione Lazio la disposizione di riferimento, nella formulazione applicabile *ratione temporis* (come modificata ad opera dell'art. 35, L.R. 11 agosto 2008, n. 15), è l'art. 7, co. 3 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36, secondo cui *“Le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposito permesso di costruire, mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette a denuncia di inizio attività”*.

Ne consegue che la normativa di fonte regionale comunque imponeva, per il cambio d'uso, il preventivo conseguimento di un permesso di costruire indipendentemente dalla zona territoriale in cui è ubicato l'immobile.

Con riferimento, poi, alla sanzione applicabile per l'ipotesi di abusivo mutamento della destinazione d'uso, soccorre il disposto dell'art. 16, co. 1 della L.R. n. 15/2008, secondo cui *“il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di (...) cambi di destinazione d'uso da una categoria generale ad un'altra di cui all'articolo 7, terzo comma, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in totale difformità dagli stessi ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi”*.

Ne consegue che la sanzione ripristinatoria è stata correttamente irrogata.

10.1. Con l'ultima parte del terzo motivo di diritto la ricorrente, in via subordinata, invoca l'irrilevanza, e dunque la non sanzionabilità dal punto di vista urbanistico, dell'intervento di chiusura del piccolo portico giusta il disposto degli artt. 8 L.R. n. 36/1987 e 17, comma 1, lettera c), L.R. n.15/2008, i quali includono tra le variazioni essenziali (in esecuzione della delega di cui all'art. 32, comma 1, Testo unico edilizia) soltanto gli aumenti superiori al 2% del volume e/o della superficie lorda complessiva del fabbricato, laddove nel caso di specie l'aumento di superficie, pari a mq. 4,19, non avrebbe determinato il superamento di tale limite percentuale.

10.2. Tale censura non ha pregio, atteso che l'intervento abusivo comunque ha determinato un'alterazione dell'originaria consistenza fisica dell'immobile percepibile esteriormente e, dunque, un'incidenza sullo stato dei luoghi, sicché, essendo esso localizzato in area gravata da vincolo paesaggistico, correttamente ne è stata ingiunta la demolizione ai sensi dell'art. 27, co. 2 Testo unico dell'edilizia, in difetto dei necessari titoli autorizzatori.

11. Con l'ultimo mezzo la ricorrente assume che alcuni dei manufatti realizzati nell'area pertinenziale (segnatamente, il prefabbricato in legno, destinato ad uso magazzino, di superficie pari mq.9,00 e l'ulteriore prefabbricato in legno, destinato ad uso ripostiglio, avente una superficie di mq. 19,80) costituirebbero "con tutta evidenza" pertinenze urbanistiche dell'immobile principale, in quanto opere di modeste dimensioni (inferiori al 20% dell'edificio cui accedono) intese a migliorarne la funzionalità, dunque tali da non comportare una nuova significativa volumetria urbanistica. In via subordinata, si tratterebbe di manufatti soggetti unicamente a DIA e dunque esclusi dalla sanzione demolitoria.

Anche tale censura è del tutto priva di pregio alla luce del granitico indirizzo giurisprudenziale, ampiamente condiviso da questo Tribunale, che assegna al

concetto di “pertinenza”, in campo urbanistico-edilizio, un significato più ristretto e meno ampio rispetto alla definizione civilistica di cui all'art. 817 c.c., essendo configurabili come tali “solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscono la loro destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico, e dovendosi altresì tener conto, oltre che della necessità e oggettività del rapporto pertinenziale, anche della consistenza dell'opera, che non deve essere tale da alterare in modo significativo l'assetto del territorio, essendo il vincolo pertinenziale caratterizzato oltre che dal nesso funzionale, anche dalle dimensioni ridotte e modeste del manufatto rispetto alla cosa cui esso inerisce, per cui soggiace a permesso di costruire la realizzazione di un'opera di rilevanti dimensioni, che modifica l'assetto del territorio e che occupa aree e volumi diversi rispetto alla res principalis, indipendentemente dal vincolo di servizio o d'ornamento nei riguardi di essa” (cfr. ex multis T.A.R. Lazio, Sez. II S, 17 novembre 2023, n. 17168; T.A.R Lazio, II quater, 21 novembre 2022, n. 15371; id., 12 luglio 2022, n. 9594; 26 aprile 2021, n. 4824).

Ambedue i fabbricati in contestazione non rispondono alla su citata definizione di pertinenza, creando una nuova volumetria oltretutto in area che si è detto essere gravata da vincolo paesaggistico, con la conseguenza che l'accertata mancanza dei necessari titoli abilitativi ne ha reso doverosa, e dunque pienamente legittima, la demolizione.

12. In conclusione, il ricorso va accolto limitatamente alla doglianza dedotta con il secondo mezzo, con cui la ricorrente ha censurato l'illegittimità della gravata ordinanza nella parte in cui essa estende la sanzione demolitoria anche agli interventi di “modifica parziale alla distribuzione interna dei vani”, con conseguente

annullamento del provvedimento impugnato *in parte qua*, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti amministrativi, e fermo restando, per il resto, il rigetto del gravame.

13. La parte ricorrente, in applicazione del principio della maggiore soccombenza, va condannata alla rifusione delle spese di lite in favore del Comune di Sacrofano, nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie parzialmente e, per l'effetto, annulla l'ordinanza di demolizione *in parte qua* e nei limiti evidenziati in motivazione.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore del Comune di Sacrofano, nella misura di euro 1.500,00, oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 15 marzo 2024 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Roberta Cicchese, Consigliere

Francesca Santoro Cayro, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Francesca Santoro Cayro

IL PRESIDENTE
Donatella Scala

IL SEGRETARIO