

**Argomenti trattati:**  
[Sanzioni edilizie per abusi](#)  
[Permesso di costruire](#)

**Articolo inserito il 27-07-2019**



Print

*Sulla motivazione dell'ordine di demolizione di un manufatto realizzato in assenza di permesso di costruire.*

#### **SENTENZA N. 484**

**Non v'è dubbio che i presupposti di fatto e di diritto su cui si fonda l'ordine di demolizione di un manufatto realizzato in assenza di permesso di costruire possano essere indicati sinteticamente; ma la motivazione del provvedimento deve comunque evidenziare le ragioni che inducono a qualificare l'intervento realizzato come nuova costruzione. In particolare, a fronte di opere edilizie (come pergolati, gazebo, tettoie, pensiline e, più di recente, pergotende) che – in relazione alle dimensioni, alla natura pertinenziale, al materiale utilizzato - potrebbero essere ricondotte nell'ambito di manufatti realizzabili senza titolo edilizio, o con un titolo diverso dal permesso di costruire, l'Amministrazione ha l'onere di motivare in modo esaustivo, dando conto, attraverso una corretta e completa istruttoria, delle ragioni che inducono a qualificare il manufatto come nuova costruzione (Cons. Stato, VI, 7 maggio 2018, n. 2715). La necessità di un'attenta istruttoria – osserva ancora la giurisprudenza – è da ritenersi necessaria anche per evitare che la presenza di parti meno facilmente amovibili e che possono avere una certa rilevanza edilizia, anche in base alla disciplina eventualmente dettata dal regolamento edilizio comunale, non porti all'emanazione di una ordinanza di demolizione nei confronti dell'intera struttura, con la conseguente possibile acquisizione, nel caso di mancata ottemperanza, dell'area interessata. (Cons. Stato, VI, 25 gennaio 2017, n. 306).**

#### **FATTO e DIRITTO**

In data 13 ottobre 2017 è stata notificata alla ricorrente, quale ditta committente ed esecutrice dei lavori (in realtà la sig. ra \_\_\_\_\_ dichiara di essere conduttrice dell'immobile), l'ordinanza in epigrafe che impone di provvedere, a propria cura e spese, entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni alla demolizione delle seguenti opere abusivamente realizzate nel Comune di \_\_\_\_\_:

-copertura di spazio esterno con materiale plastico e legno per le seguenti dimensioni ml. 5,20 x ml. 1,92, con altezza di ml. 2,27 e ml. 1,92, per una volumetria di circa mc. 20,98;

-copertura di terrazzo delle dimensioni di ml. 7,06 x ml. 1,27, con altezze ml. 2,80 e ml. 2,28.

L'esecuzione dei suddetti lavori avrebbe comportato un aumento di volumetria complessivo per circa mc. 37,52. Entrambe le opere sarebbero state realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Nell'unico motivo di ricorso la ricorrente, descrivendo le opere, afferma che esse non costituirebbero né aumento di volumetria né di superficie utile e che - ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001 – rientrerebbero tra gli interventi di edilizia libera, la cui realizzazione non richiede il previo rilascio di titoli edilizi. Supporta altresì le proprie affermazioni con una perizia di parte depositata in atti.

Il Comune resistente non si è costituito in giudizio

Dopo l'accoglimento, con decreto n. 12 del 2018, dell'istanza di misure cautelari monocratiche, questo Tribunale, disposti adempimenti istruttori a carico del Comune di \_\_\_\_\_, ha accolto - con ordinanza n. 26 del 2018 - la richiesta di sospensione del provvedimento impugnato.

Alla pubblica udienza del 23 gennaio 2019, il ricorso è stato trattenuto in decisione.

1 il ricorso è fondato, nei limiti di seguito specificati. Va innanzitutto rilevato che la motivazione del provvedimento impugnato è lapidaria. La relazione di sopralluogo della polizia municipale del 22 luglio 2017 alla base dell'impugnata ordinanza reca una dettagliata descrizione di cinque opere (elencate come A, B1, B2, C, D ed E). La comunicazione è stata trasmessa al settore Assetto e tutela del territorio del Comune di \_\_\_\_\_ in data 16 agosto 2017. Il Settore ha ritenuto, con nota dell'11 settembre 2017, che due delle opere, come dettagliate in fatto, fossero soggette al rilascio del permesso di costruire, senza ulteriori indicazioni. Successivamente è stata adottata l'impugnata ordinanza di demolizione, che non reca alcuna motivazione specifica.

1.2 Non v'è dubbio che i presupposti di fatto e di diritto su cui si fonda l'ordine di demolizione di un manufatto realizzato in assenza di permesso di costruire possano essere indicati sinteticamente; ma la motivazione del provvedimento deve comunque evidenziare le ragioni che inducono a qualificare l'intervento realizzato come nuova costruzione. In particolare, a fronte di opere edilizie (come pergolati, gazebo, tettoie, pensiline e, più di recente, pergotende) che – in relazione alle dimensioni, alla natura pertinenziale, al materiale utilizzato - potrebbero essere ricondotte nell'ambito di manufatti realizzabili senza titolo edilizio, o con un titolo diverso dal permesso di costruire, l'Amministrazione ha l'onere di motivare in modo esaustivo, dando conto, attraverso una corretta e completa istruttoria, delle ragioni che inducono a qualificare il manufatto come nuova costruzione (Cons. Stato, VI, 7 maggio 2018, n. 2715). La necessità di un'attenta istruttoria – osserva ancora la giurisprudenza – è da ritenersi necessaria anche per evitare che la presenza di parti meno facilmente amovibili e che possono avere una certa rilevanza edilizia, anche in base alla disciplina eventualmente dettata dal regolamento edilizio comunale, non porti all'emanazione di una ordinanza di demolizione nei confronti dell'intera struttura, con la conseguente possibile acquisizione, nel caso di mancata ottemperanza, dell'area interessata. (Cons. Stato, VI, 25 gennaio 2017, n. 306).

2 Nel caso in esame la prima delle due opere oggetto dell'impugnato ordine di demolizione è un'ampia copertura in plastica, fissata con dei sostegni di legno. Secondo parte ricorrente è destinata a proteggere dei contatori (che si intravedono nelle foto a corredo del sopralluogo). Si afferma altresì che la copertura sia meramente incastrata e facilmente amovibile da una sola persona.

2.1 La seconda opera è costituita da una copertura di uno spazio esterno con materiale tipo bambù per le dimensioni di ml. 7,06 x ml. 1,27, con altezze ml. 2,80 e ml. 2.28.

2.2 Parte ricorrente sostiene che la copertura superiore sia costituita solamente da un telo in PVC con sopra un cannucciato leggero, facilmente amovibile che, se rimosso, lascerebbe solo una struttura in legno e, in particolare, un pergolato frangisole che non comporterebbe né aumento di volumetria, né di superficie utile e che quindi non sarebbe riconducibile nell'ambito degli interventi realizzabili - ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380 del 2001 – previo rilascio di permesso di costruire.

2.3 Dato che nelle opere in esame sembrano coesistere, come emerge dalla dettagliata descrizione in atti, strutture facilmente amovibili e altre di carattere più stabile, ad avviso del Collegio, alla luce della più recente giurisprudenza prima citata, è necessaria adeguata motivazione sulle ragioni per cui le opere indicate avrebbero caratteri di rilevanza e di stabilità tali da comportare un aumento di volume e di superficie utile dell'edificio esistente, quindi realizzabili solo previo rilascio di permesso di costruire.

3 Il provvedimento impugnato deve quindi essere annullato sotto questo profilo, per cui l'Amministrazione dovrà riesaminare, con adeguata motivazione, le caratteristiche delle opere ritenute abusive al fine di evidenziare, anche alla luce dei più recenti orientamenti giurisprudenziali di cui si è dato conto, la loro qualificabilità o meno come interventi di nuova costruzione.

3.1 Le spese devono essere dichiarate non ripetibili, in considerazione della motivazione dell'annullamento e della possibilità di riedizione del potere da parte del Comune.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla l'atto impugnato come specificato in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Ancona nella camera di consiglio del giorno 23 gennaio 2019 con l'intervento dei magistrati:

Maddalena Filippi, Presidente

Tommaso Capitano, Consigliere

Giovanni Ruiu, Consigliere, Estensore

Articolo: <http://www.urbanisticaitaliana.it/modules.php?name=News&file=print&sid=16289>