Pubblicato il 02/02/2022
N. 01215/2022 REG.PROV.COLL.
N. 07577/2015 REG.RIC.
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 Quater)
ha pronunciato la presente
SENTENZA
sul ricorso numero di registro generale 7577 del 2015, proposto da
Katia D'Amore, rappresentato e difeso dall'avvocato Lucia Mariotti, con domicilio eletto presso lo studio Riccardo Mariotti in Roma, via dell'Amba Aradam, 24;
contro
Comune di Cerveteri, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Valerio Morini, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale delle Milizie, 1;
per l'annullamento
della determinazione dirigenziale n. 436 del 12.03.2015 del comune di cerveteri, recante come oggetto "acquisizione gratuita al patrimonio del comune di cerveteri ai sensi dell'art. 31 del dpr 380/01 immobile sito a via di ceri snc

Visti il ricorso e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Cerveteri;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 gennaio 2022 il dott. Marco Bignami e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO
Con ricorso ritualmente notificato e depositato la ricorrente ha impugnato il provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Cerveteri di un immobile abusivo, già oggetto di ordine di demolizione, sito in via di Ceri snc, fg 299, particelle 294-295, nonché dell’area di sedime per mq 760.
L’atto è conseguito all’inottemperanza al predetto ordine di demolizione, che risulta notificato alla ricorrente proprietaria del bene il 26 settembre 2013 (sicché è infondato il primo motivo di ricorso, che lamenta invece l’omessa notifica).
La demolizione è stata preceduta da un’ordinanza di sospensione lavori, ove la ricorrente è stata indicata quale committente delle opere, peraltro su bene di proprietà: ne segue l’infondatezza del sesto motivo, ove si deduce che l’acquisizione gratuita non possa operare in danno del proprietario non responsabile dell’abuso.
Infondato è anche il secondo motivo, posto che l’accertamento della inottemperanza si è basato su un atto pubblico, quale il verbale della polizia giudiziaria, che l’amministrazione può senza dubbio acquisire per compiere le proprie valutazioni, sicché non si ravvisa alcuna illegittimità in tale modus procedendi.
Fondati sono, invece, il terzo e il quinto motivo di ricorso, con cui si lamenta la violazione dell’art. 31 T.U. edilizia e dell’art. 15 della legge regionale n. 15 del 2008, posto che a) l’abuso si estende per circa 75 mq, ma l’area acquisita è pari a circa 760 mq, e quindi eccede il limite di 10 volte la superficie abusiva stabilito dalla legge; b) l’acquisizione non è stata preceduta dal frazionamento catastale.
Questo Tribunale ha già deciso (sentenza n. 12796 del 2017) che la sanzione della perdita della proprietà per inottemperanza all'ordine di remissione in pristino, pur se definita come una conseguenza di diritto dall'art. 31, comma 3, d.P.R. n. 380/2001, richiede, in ogni caso, un provvedimento amministrativo che definisca l'oggetto dell'acquisizione al patrimonio comunale attraverso la quantificazione e la perimetrazione dell'area sottratta al privato (cfr., ex multis, Cons. St., Sez. VI, 5 gennaio 2015, n. 13; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 5 maggio 2016 n. 2279). Tale operazione preliminare è specificamente ribadita per i Comuni della Regione Lazio dall'art. 15, comma 3, L.R. Lazio n. 15/2008, il quale impone che, in sede di notifica dell'atto di accertamento dell'inottemperanza, venga delimitata l'area da acquisire, anche mediante frazionamento catastale (cfr. (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II/Quater, 2 febbraio 2017, n. 1868; T.A.R. Lazio, Roma, Sez. I, 5 febbraio 2013, n. 1210).

Il preventivo frazionamento catastale (consistente in un'attività tecnica finalizzata a creare nuove particelle - frazionarie - come porzione di altre già riportate in catasto: cfr. T.A.R. Lazio, Roma, Sez. I, 22 aprile 2016, n. 4720) è necessario e funzionale, sul piano tecnico e giuridico, ai fini della successiva trascrizione nei registri immobiliari contemplata dalla medesima disposizione normativa, in adesione alla generale previsione di cui all'articolo 31, comma 4, del d.p.r. n. 380/2001.
Perciò, l'atto di acquisizione va annullato, con assorbimento degli ulteriori motivi di ricorso, la cui trattazione non ha più alcuna utilità (violazione dell'art. 31 T.U. edilizia perché l'acquisizione avrebbe per oggetto anche la servitù di accesso alla pubblica via: quarto motivo; eccesso di potere, perché non sarebbe chiaro se l'acquisizione è stata disposta a favore del Comune, ovvero degli enti cui compete la vigilanza sul vincolo imposto sull'area: ultimo motivo).
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in euro 2000,00, oltre accessori di legge.
P.Q.M.
Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto:
Annulla l'atto impugnato.
Condanna il Comune a rifondere le spese, che liquida in euro 2000,00, oltre accessori di legge.
Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.
Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 gennaio 2022 con l'intervento dei magistrati:
Donatella Scala, Presidente
Marco Bignami, Consigliere, Estensore
Roberta Mazzulla, Referendario

L'ESTENSORE
Marco Bignami

IL PRESIDENTE
Donatella Scala

IL SEGRETARIO