

Publicato il 19/04/2022

N. 04635/2022 REG.PROV.COLL.

N. 10078/2021 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 10078 del 2021, proposto da
Alexei Cusnir, rappresentato e difeso dagli avv.ti Massimo Maggi e Lorenzo Maria Cioccolini,
domiciliato *ex art. 25 c.p.a.* presso la Segreteria del T.a.r. del Lazio in Roma, via Flaminia, 189;

contro

Comune di Velletri, in persona del Sindaco *p.t.*, rappresentato e difeso dall'avv. Lorella Karbon,
elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Andrea Maggisano in Roma, via G. Bettolo, 9;

nei confronti

Francesco Di Nardo;

per l'annullamento

- del provvedimento del Comune di Velletri (Settore edilizia privata – urbanistica) del 10.6.2021,
prot. n. 216 (depositato presso la casa comunale *ex art. 140 c.p.c.* il 23.6.2021), di ingiunzione alla
demolizione di alcune opere edilizie realizzate nella proprietà dei signori Alexei Cusnir ed Elena
Cusnir, sita in Velletri, via Colle Scarano, 45, identificate al catasto fg. n. 82, part. n. 366, in quanto
prive di titolo edilizio (scia alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23 d.P.R. n.
380/2001), di nulla osta del Genio civile e di nulla osta ai sensi del d.lgs. n. 42/2004;

- della nota del 14.2.2021, n. 4/2021 (prot. n. 50026) del Comando di Polizia locale di Velletri, di
accertamento di abusivismo edilizio;

- della nota del 4.2.2021 (prot. n. 7210) del Comune di Velletri (Settore edilizia privata – urbanistica), di ausilio all'accertamento tecnico degli asseriti abusi edilizi;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'amministrazione intimata;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del 1° marzo 2022 il cons. M.A. di Nezza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

I. Con ricorso passato per le notificazioni il 21.9.2021 (dep. il 18.10) il sig. Alexei Cusnir, nel premettere di risiedere in una porzione di un immobile bifamiliare sito in Velletri, occupato anche dal sig. Di Nardo per la residua porzione, ha chiesto l'annullamento dell'ordinanza del 10.6.2021 con cui il Comune di Velletri, a seguito di una segnalazione del vicino, ha ingiunto la demolizione di alcune opere edilizie che l'istante avrebbe realizzato in mancanza di titolo edilizio.

A sostegno del ricorso ha dedotto:

I) *contraddittorietà e non corrispondenza tra l'accertamento degli asseriti abusi effettuato in sede amministrativa e provvedimento conclusivo*, in relazione alla descrizione delle opere;

II) *omessa identificazione del tipo di intervento edilizio contestato*, per l'asserito difetto di qualificazione degli interventi;

III) *sussistenza di idoneo titolo edilizio o non necessarietà dello stesso* per ciascuna delle opere oggetto dell'accertamento, da considerare singolarmente perché realizzate in un ampio arco temporale;

IV) *in via subordinata: assentibilità delle opere mediante s.c.i.a. e possibilità di irrogare mera sanzione pecuniaria*: in via gradata, tali opere, pur se considerate unitariamente, avrebbero comunque potuto essere realizzate con s.c.i.a. ai sensi dell'art. 22 d.P.R. n. 380/01 in quanto ricadenti: *i)* nella nozione di "manutenzione straordinaria" ex art. 3, co. 1, lett. *b)*, d.P.R. cit., con conseguente applicabilità, al più, della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37 d.P.R. cit., non ricorrendo alcuna delle ipotesi previste dall'art. 23 (men che meno nella ristrutturazione c.d. pesante di cui all'art. 10, co. 1, lett. *c)*, stante l'assenza di "trasformazioni del preesistente organismo edilizio"); all'edificio sarebbero state, infatti, apportate in un ampio arco temporale modifiche tutte di modesta entità, a eccezione della demolizione del portico al piano terra (opera assentita con concessione edilizia n. 120/91 e di dimensioni molto limitate, pari a meno di 10 mq) e della "sostituzione" dell'originaria veranda con un portico (parimenti assentita con la concessione del 1991), entrambe inidonee a integrare la menzionata trasformazione anche per l'assenza di incrementi di volumetria; *ii)* ovvero in quella di ristrutturazione leggera ex art. 3, co. 1, lett. *d)*, d.P.R. cit., anche qui con la possibilità di irrogare solo una sanzione pecuniaria (art. 37), in assenza

di aumenti di volumetria e non ricadendo l'immobile in zona A; inoltre, non verrebbe in rilievo alcuna modifica di sagoma o prospetto, ciò con riferimento agli aspetti di tutela paesaggistica ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 (la norma sulla ristrutturazione "pesante" atterrebbe solo a immobili sottoposti a vincolo puntuale per via delle loro caratteristiche specifiche, architettoniche, culturali, storiche, ecc. e non anche a quelli che sorgono su area vincolata *ex lege*, come nel caso oggi in esame; le opere edilizie in concreto rilevanti sarebbero estremamente modeste e finalizzate alla conservazione dell'edificio, senza alterare sagoma – configurazione planovolumetrica e perimetro – o prospetti – aspetto esterno e dunque profilo estetico-architettonico dell'edificio; ciò che varrebbe anche per la demolizione del portico e per la trasformazione della veranda in portico);

V) in via subordinata: illegittimità dell'ordine di demolizione sotto i profili antisismico e paesaggistico: l'ordine di demolizione sarebbe illegittimo anche per i profili antisismico e paesaggistico perché, rispettivamente: *i)* non vi sarebbero interventi interessanti parti strutturali dell'edificio (e comunque la disciplina vigente non sanzionerebbe con la demolizione l'eventuale mancata presentazione dei titoli presso il Genio civile); *ii)* l'assenza di nulla osta paesaggistico avrebbe potuto al più comportare l'irrogazione di una sanzione pecuniaria (art. 167, commi 1, 4 e 5, d.lgs. n. 42/2004).

Costituitasi in resistenza l'amministrazione, con ordinanza n. 6396 del 17.11.2021 è stata accolta l'istanza cautelare.

All'odierna udienza il giudizio è stato trattenuto in decisione.

2. Disattesa l'eccezione di inammissibilità sollevata dal Comune per genericità del ricorso, dovendosi al contrario ritenere che i motivi articolati nell'atto introduttivo siano sufficientemente "specifici" (come richiede l'art. 40 c.p.a.), il Collegio ritiene che il ricorso sia fondato per quanto di ragione.

Giova dare brevemente conto del provvedimento impugnato, che richiama in premessa l'accertamento eseguito dalla Polizia locale di Velletri il 29.12.2020 (nota 14.2.2021, all. 2 amm.) con i relativi esiti, sintetizzati nella nota dell'Ufficio urbanistica del 4.2.2021 e che si riportano qui di seguito (all. 3 amm.):

- "nell'appartamento [...] erano visibili lavori di ristrutturazione interna. Al momento erano presenti solo le tramezzature allo stato rustico";
- "rimozione di alcuni infissi";
- "rifacimento completo della copertura con struttura portante in legno e soprastanti manto di tegole";
- "realizzazione di un portico sul terrazzo posto sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 4,80 x ml 6,00 con pilastri e copertura in legno e soprastante guaina, previa demolizione di una precedente veranda";
- "rifacimento completo dei parapetti del terrazzo in muratura";
- "demolizione del porticato posto sul lato sud dell'appartamento";
- "realizzazione di un forno al piano terra delle dimensioni di ml 1,55 x ml 1,50 ed una altezza media pari a ml 1,60".

Nell'atto si legge ancora:

- che l'immobile ricade in zona E (agricola) sottozona H2 "aree di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85" dalla variante generale al p.r.g., "e sottoposta a regime vincolistico ai sensi del decreto legislativo 42/2004";

- che le opere sono state realizzate in assenza di s.c.i.a. alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23 d.P.R. n. 380/01 e "in assenza di nulla osta del Genio civile ai sensi degli artt. 64 e 93" d.P.R. cit.

Nell'ordinanza di demolizione le opere abusive sono così descritte:

"1) Nell'appartamento [...] erano visibili lavori di ristrutturazione interna; 2) Rimozione degli infissi; 3) Rifacimento completo della copertura con struttura portante in legno e soprastanti manto di tegole; 4) Realizzazione di un portico sul terrazzo posto sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 4,80 x ml 6,00 con pilastri e soprastante guaina, previa demolizione di una precedente veranda; 5) Rifacimento completo dei parapetti del terrazzo in muratura; 6) Demolizione del portico posto sul lato sud dell'appartamento; 7) Realizzazione di un forno al piano terra delle dimensioni di ml 1,55 x ml 1,50 ed una altezza media pari a ml 1,60".

L'amministrazione ha dunque ingiunto la demolizione di tali interventi perché a suo dire realizzati abusivamente in assenza di s.c.i.a. alternativa al permesso di costruire, di "nulla osta del Genio civile" e di "nulla osta ai sensi del decreto legislativo 42/2004".

3. Col primo motivo il ricorrente lamenta la contraddittorietà tra il provvedimento repressivo, nel quale sarebbe stata richiamata unicamente la nota della Polizia locale di Velletri del n. 4 del 14.2.2021, e questa stessa nota, che non riporterebbe tutti gli abusi indicati nella determinazione finale (mancherebbero, in particolare, quelli consistenti nella rimozione degli infissi, nel rifacimento dei parapetti del terrazzo in muratura e nella realizzazione del forno).

La censura è infondata.

La nota n. 4/2021 (all. 2 amm.) richiama, a sua volta, il sopralluogo del 29.12.2020 e la "relazione tecnica" redatta all'esito dell'accertamento: ora, non solo in tale relazione (prot. 7210 del 4.2.2021, all. 4-3 ric.) si dà puntualmente conto anche degli altri interventi, ma lo stesso ricorrente produce un altro documento (all. 3-3 ric.) in cui si dà atto degli interventi in questione (sono riportate, in particolare, le dichiarazioni del segnalante, "il quale colloca la realizzazione del portico testualmente 'a quattro / cinque anni fa' mentre i lavori di trasformazione del vano unico soggiorno in ulteriore monolocale risale agli anni 2010/2011, invece il rifacimento lavori interni tra cui il massetto per il pavimento risalgono all'anno 2008", e secondo cui "il forno" e "i parapetti sono abusi antecedenti rispetto all'acquisto della proprietà" da parte dei ricorrenti).

Ne segue che non si riscontra il vizio denunciato.

4. Il secondo motivo attiene alla contestazione concernente l'assenza di s.c.i.a. alternativa al permesso di costruire ex art. 23 d.P.R. n. 380/01 (omissione suscettibile di essere sanzionata con la demolizione ai sensi dell'art. 31, co. 9-bis, d.P.R. cit.): segnatamente, il Comune avrebbe omesso di ricondurre gli interventi a una delle tre categorie contemplate dalla norma – ristrutturazione ex art. 10, co. 1, lett. c); nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica se disciplinata da piani attuativi dettagliati; nuova costruzione se esecutiva di strumenti urbanistici generali recanti precise

disposizioni plano-volumetriche – con vizio di difetto di istruttoria ridondante in deficit motivazionale.

Col terzo mezzo il ricorrente deduce che l'ordine di demolizione sarebbe comunque illegittimo perché le opere o sarebbero sorrette da idoneo titolo o rientrerebbero nelle attività di c.d. edilizia libera. In particolare, il Comune avrebbe omesso di prendere in considerazione la comunicazione di inizio lavori (CIL) per manutenzione ordinaria presentata il 15.6.2009, mai "revocata" o "annullata" dall'amministrazione, e la cui sussistenza avrebbe imposto l'inoltro della comunicazione di avvio del procedimento repressivo.

Egli ha, poi, censurato i rilievi di abusività di ciascuna delle opere sul presupposto (non contestato dall'amministrazione) che esse, realizzate in un ampio arco temporale, non costituirebbero un intervento unitario.

Le doglianze sono condivisibili nei sensi di cui si passa a dire.

i) I lavori di ristrutturazione interna – nella specie, la "creazione di tramezzature interne" – integrerebbero un'attività di edilizia libera *ex art. 6 d.P.R. n. 380/01* (nel testo applicabile *ratione temporis* al momento della loro esecuzione, ossia prima del 2011, come indicato nella nota n. 4/2021 cit.; v. le menzionate dichiarazioni *sub all. 3-2 ric.*), riconducibile alla manutenzione straordinaria (non essendo coinvolte "parti strutturali" dell'edificio) e che non necessiterebbe di autorizzazione paesaggistica ai sensi della lett. A.1 del d.P.R. n. 31/2017 ("opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici [...]").

La critica è fondata, dovendosi ritenere, conformemente a un condivisibile indirizzo, che la modifica delle tramezzature interne di un fabbricato non richiede né il permesso di costruire (o la scia alternativa al permesso di costruire) né l'autorizzazione paesaggistica (v. la sent. di questo Tribunale, sez. II-*bis*, 28 gennaio 2021, n. 1208: le opere di modifica di spazi interni, sia pure eseguite attraverso demolizione e ricostruzione di tramezzature, non integrano un intervento soggetto a permesso di costruire e neanche a SCIA, non venendo in rilievo alterazioni dei parametri urbanistici ovvero incrementi di volumetria e superficie; né rilevano "i rigorosi limiti imposti dal vincolo paesaggistico", trattandosi di "opere meramente interne, che non hanno comportato in alcun modo aumento dei volumi preesistenti, né possono essere considerate, in generale, elementi detrattori del vincolo, non potendo in alcun modo alterare il paesaggio, né la percezione che di questo si abbia dai luoghi accessibili al pubblico").

ii) Il ricorrente sostiene, ancora, che la "rimozione degli infissi" sarebbe stata espressamente indicata nella CIL del 15.6.2009 ("sostituzione porte e infissi interni, revisione infissi esterni"), fermo restando che si tratterebbe di un intervento di edilizia libera (manutenzione ordinaria *ex art. 3, co. 1, lett. a e art. 6, co. 1, lett. a, d.P.R. n. 380/01*), come precisato dal relativo "glossario" di cui all'art. 1, co. 2, d.lgs. n. 222/16, anch'esso non necessitante di assenso paesaggistico stando alla lett. A.2 d.P.R. n. 31/2017 ("interventi sui prospetti e sulle coperture degli edifici").

Si osserva, in proposito, che per questo intervento effettivamente risulta presentata comunicazione di inizio dei lavori, sicché è fondata la prospettata censura di difetto di istruttoria. In ogni caso, si tratta, come sostenuto dal ricorrente, di un'attività di manutenzione ordinaria (art. 3, co. 1, lett. a, d.P.R. cit.: "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici [...]"). e dunque di edilizia libera (art. 6, co. 1, lett. a, d.P.R. cit.), non necessitante di autorizzazione paesaggistica alla stregua del ridetto punto A.2 ("integrazione o sostituzione [...] di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonomie, lucernari, comignoli e simili").

iii) Il “rifacimento della copertura con struttura in legno portante e soprastante manto di tegole” sarebbe stato anch’esso oggetto della CIL del 15.6.2009 e non richiederebbe l’assenso paesaggistico (lett. A.2 d.P.R. n. 31/2017).

Anche per quest’opera il Comune non ha tenuto conto della CIL e comunque non ha dimostrato la necessità dell’autorizzazione paesaggistica, non avendo illustrato le caratteristiche dell’intervento; ciò che impedisce di stabilire se esso sia ascrivibile al punto A.2 (“interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura”) ovvero al punto B.4 (“interventi sulle coperture, [...], comportanti alterazione dell’aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: rifacimento del manto del tetto con materiali diversi [...]”; l’All. B attiene agli interventi “di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato”); per quest’ultima parte, quindi, è fondata la censura di difetto di motivazione.

iv) Il “rifacimento completo dei parapetti del terrazzo in muratura” rientrerebbe nell’attività di manutenzione ordinaria (artt. 3, co. 1, lett. a, e 6, co. 1, lett. a, d.P.R. n. 380/01 cit.) e non richiederebbe l’assenso paesaggistico (lett. A.2 d.P.R. n. 31/2017 cit.).

La critica è fondata.

Per pacifico indirizzo, se “la modifica dei prospetti [...] deve considerarsi quale intervento edilizio autonomo, riconducibile [...], al ‘genus’ della ristrutturazione edilizia” (“riscontrabile in fattispecie quali apertura di nuove finestre, chiusura di quelle preesistenti e loro apertura in altre parti; nella apertura di una nuova porta di ingresso sulla facciata dell’edificio o comunque su una parete esterna dello stesso; nella trasformazione di vani finestra in altrettante porte-finestre”), “non sarebbe da ricondursi a tale tipologia di intervento tutto ciò che, pur riguardando la facciata dell’edificio, non ha rilievo edilizio, o si concretizza nel rinnovamento o nella sostituzione delle finiture dell’immobile, nell’integrazione o nel mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti, o che si sostanzia in interventi interni al fabbricato” (Cons. Stato, sez. VI, 6 febbraio 2019, n. 902); sulla base di questa impostazione, si è affermato che non occorre il permesso di costruire (con conseguente impossibilità di applicare la sanzione demolitoria per assenza di titolo) per “la sostituzione di due ringhiere con altrettanti parapetti in muratura al primo piano, non realizzando tecnicamente tale intervento una modifica del prospetto” (T.a.r. Campania 14 maggio 2020, n. 1798).

Né l’amministrazione ha fornito chiarimenti sulla necessità di assenso paesaggistico, con conseguente difetto di motivazione del gravato provvedimento in ordine a questo profilo (cfr. punto A.2, “interventi sui prospetti o sulle coperture [...], purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore [...] e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali:[...] opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili”, e punto B.3, “interventi sui prospetti, [...], comportanti alterazione dell’aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti”).

v) La “demolizione del portico posto sul lato sud” dell’edificio integrerebbe parimenti attività di edilizia libera (trattandosi di una demolizione) e non richiederebbe assenso paesaggistico (lett. A.12 d.P.R. cit.), tanto più che l’ordine di rimessione in pristino si tradurrebbe in un’inopinata prescrizione di ricostruire il manufatto, priva di copertura normativa e comunque irragionevole e sproporzionata.

Il rilievo è fondato, non essendovi ragioni per discostarsi dall’orientamento di questo Tribunale, secondo cui in linea generale si deve “escludere che interventi di mera demolizione di opere già esistenti (ovvero, interventi di demolizione a cui non faccia seguito alcuna ricostruzione), [...], possano essere annoverati tra gli interventi imponenti il previo rilascio del permesso di costruire e, ancora, tra quelli soggetti al previo rilascio dell’autorizzazione paesaggistica da parte dell’autorità competente, attesa la piena idoneità di essi a garantire proprio la salvaguardia dello stato dei luoghi, così come oggetto di tutela da parte del legislatore” (cfr. sez. II-bis, 27 marzo 2018 n. 3416).

vi) A dire del ricorrente anche la “realizzazione di un forno” al piano terra rientrerebbe nelle attività di edilizia libera (come precisato dal menzionato “glossario”, n. 29, tab. A, sez. II, d.lgs. n. 222/2016) non necessitante di assenso paesaggistico (lett. A.19, d.P.R. cit.).

La censura è infondata.

L’art. 6, co. 2, lett. *e-quinquies*, d.P.R. n. 380/01 effettivamente include tra le attività di edilizia libera le “aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici” (v. anche la tab. A, sez. II, n. 29, d.lgs. n. 222/2016, n. 29); senonché, il ricorrente non ha dimostrato che il manufatto non necessitasse di autorizzazione paesaggistica, non potendo essere ricondotto ad alcuno degli interventi indicati al punto A.19 d.P.R. n. 31/2017 (interventi su impianti idraulici agrari [...]; installazione di serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura; palificazioni, pergolati, singoli manufatti amovibili, realizzati in legno per ricovero di attrezzi agricoli, con superficie coperta non superiore a cinque metri quadrati e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie; interventi di manutenzione [di vario tipo]; installazione di pannelli amovibili realizzati in legno o altri materiali leggeri per informazione turistica o per attività didattico-ricreative; interventi di ripristino delle attività agricole e pastorali [...]).

In conclusione, risultano fondati i rilievi concernenti le opere sopra indicate, a eccezione di quanto detto per l’ultimo intervento (forno), con conseguente illegittimità delle corrispondenti parti dell’ordinanza di demolizione.

È appena il caso di rilevare, infine, che il ricorrente non contesta il rilievo *sub* n. 4 del provvedimento repressivo, concernente la “Realizzazione di un portico sul terrazzo posto sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 4,80 x ml 6,00 con pilastri e soprastante guaina, previa demolizione di una precedente veranda”.

5. Non occorre esaminare il quarto motivo, prospettato in via dichiaratamente subordinata.

Per esigenze di completezza, si può tuttavia osservare come sia infondata la critica avente a oggetto (per l’appunto) la “trasformazione della veranda in portico”, intervento che secondo il ricorrente non avrebbe modificato l’originario organismo edilizio, con impossibilità di configurare una ristrutturazione, e che (in via gradata) potrebbe al più integrare una ristrutturazione c.d. leggera, suscettibile di realizzazione con mera SCIA e non necessitante di assenso paesaggistico in quanto non comportante una modifica di prospetti e sagoma dell’edificio.

Si può rilevare, in proposito, come il ricorrente non abbia offerto alcuna prova (o principio di prova) della legittimità della preesistente veranda, essendosi limitato ad affermare che l'opera sarebbe stata "originariamente assentita con concessione edilizia n. 120/91" (pag. 10 ric.), né ha dato conto della consistenza del manufatto, rendendo in tal modo impossibile accertarne il rapporto con l'opera "sanzionata" dalla parte pubblica (portico sul lato est) e dunque l'eventuale continuità degli elementi esteriori dell'organismo edilizio (prospetti e sagoma).

6. Il quinto motivo, con cui il ricorrente contesta i passi del provvedimento repressivo relativi all'asserita carenza di nulla osta del Genio civile e di assenso paesaggistico ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, in parte risulta superato dall'esame condotto in precedenza con riferimento ai singoli interventi e alla "compatibilità" paesaggistica degli stessi (v. sopra, par. 4), mentre in altra parte è fondato, non avendo il Comune individuato le opere per le quali fosse necessaria la presentazione dei progetti presso il Genio civile, con conseguente configurazione del deficit motivazionale di cui si è detto in precedenza.

7. In conclusione, il ricorso è fondato nei sensi innanzi riportati. L'ordinanza di demolizione dev'essere pertanto annullata nella parte in cui dispone la demolizione delle opere indicate ai nn. 1, 2, 3, 5 e 6 delle relative premesse nonché nell'inciso concernente l'asserita violazione della normativa antisismica.

Le spese possono essere compensate in ragione della soccombenza reciproca.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale del Lazio, sez. II-*quater*, definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso in epigrafe per quanto di ragione e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato nei sensi di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 1° marzo 2022 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Mario Alberto di Nezza, Consigliere, Estensore

Francesca Santoro Cayro, Referendario

L'ESTENSORE
Mario Alberto di Nezza

IL PRESIDENTE
Donatella Scala

IL SEGRETARIO