

Publicato il 20/01/2025

**N. 00045/2025 REG.PROV.COLL.**  
**N. 00108/2022 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 staccata di Latina (Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 108 del 2022, proposto da  
-OMISSIS-, rappresentato e difeso dagli avvocati Italice Perlini e Luisa  
Celani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Alatri, in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentato e difeso dall'avvocato Roberto Di Rubba, con domicilio  
digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***nei confronti***

-OMISSIS-, in persona del legale rappresentante p. t., non costituito in  
giudizio;

-OMISSIS-, in persona del legale rappresentante p. t., rappresentato e  
difeso dall'avvocato Graziano Orazio Iannone, con domicilio digitale

come da PEC da Registri di Giustizia;

*per l'annullamento*

*previa sospensiva,*

dell'ordinanza di demolizione -OMISSIS- con contestuale ripristino dello stato dei luoghi emessa in data -OMISSIS-, prot. gen -OMISSIS-, notificata in data -OMISSIS-;

di ogni altro atto presupposto e/o consequenziale e/o comunque connesso all'impugnata ordinanza, ove lesivo per il ricorrente, ancorché da questo allo stato sconosciuti;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Alatri e della -OMISSIS-;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 gennaio 2025 il dott. Roberto Maria Bucci 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 ricorso notificato il 3 febbraio 2022 e depositato il successivo giorno 11 il sig. -OMISSIS-, proprietario dei terreni siti in Alatri Località -OMISSIS-, originariamente riportati in catasto al -OMISSIS-, adibiti a centro sportivo e attualmente concessi in locazione alla -OMISSIS-, ha impugnato il provvedimento descritto in epigrafe, col quale il Comune di Alatri ha ordinato la demolizione delle opere abusive, ivi rilevate a seguito di sopralluogo del -OMISSIS-, consistenti

nella chiusura di una porzione di un portico con conseguente incremento volumetrico, nella realizzazione di una parte di un campo da padel su terreno agricolo per una superficie di circa mq. 30,00, nella realizzazione di una pavimentazione in parte in asfalto ed in parte in erba sintetica di forma rettangolare (campo da calcetto in disuso) per una superficie di circa mq. 1.020,00, realizzazione di un piazzale con pavimentazione in breccia per una superficie di circa mq. 1.310,00, realizzazione di un camminamento con pavimentazione in breccia per una superficie di circa mq. 82,00, realizzazione di una pavimentazione in betonelle di cemento per una superficie di circa mq. 260,00.

2) A sostegno del gravame, il ricorrente, evidenziando la propria estraneità alla realizzazione di eventuali opere illegittime, deduce le seguenti censure di violazione di legge (artt. 7, 8 e 10 della l.n. 241/90; art.6, 6 bis, 10, 31, 32, 33, 34, 37 del DPR n. 380/2001; art. 15 L.R. 11.8.2008; art.97 Cost.) ed eccesso di potere:

I) Omessa comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio.

II) Difetto di motivazione: il provvedimento impugnato non consente al destinatario di comprendere quali sono le porzioni degli immobili oggetto dell'ordinanza di demolizione, e si fonda su un travisamento dei fatti vale a dire la modificazione di un suolo qualificato come agricolo ma che tale non è, ovvero l'inesistenza di un titolo abilitativo che, invece, sussiste.

Inoltre, è incomprensibile poiché divide gli interventi abusivi tra proprietario, conduttore e subconduttore, senza spiegare a quale titolo l'ingiunzione venga rivolta ai vari destinatari.

III) Travisamento dei fatti: il provvedimento impugnato si fonda su un duplice presupposto errato, vale a dire che il terreno su cui insistono gli

interventi contestati sia a destinazione agricola e che tali interventi avrebbero modificato la destinazione d'uso del terreno.

La particella su cui insiste il centro sportivo è stata oggetto di richiesta di condono nel lontano -OMISSIS-, accolta nel -OMISSIS- con il rilascio di concessione edilizia in sanatoria. Tale provvedimento che ha determinato il definitivo accertamento della destinazione sportiva del terreno è stato emesso facendo riferimento ad uno specifico sub (il 2) ma certamente estende i suoi effetti alle pertinenze delle aree direttamente dedicate all'attività sportiva (campo di calcetto, campi da tennis e fabbricato spogliatoi) quali il piazzale imbrecciato adibito a parcheggio, i camminamenti necessari per raggiungere gli impianti e le aree tra un campo e l'altro.

Il sub 1 - che ricomprende il piazzale parcheggio, i camminamenti e tutte le aree esistenti tra un campo sportivo e l'altro - risulta classificato come "ente urbano", essendo utilizzato per l'attività sportiva ma certamente non ha finalità agricole; e così anche il sub 3 composto da un'altra area a lato del campo da calcetto, per cui non si comprende per quale ragione il Comune di Alatri li abbia considerati terreno agricoli.

Inoltre, non vi è mai stato alcun mutamento della destinazione d'uso del terreno, utilizzato per attività sportiva da oltre 40 anni.

IV) In ogni caso, gli interventi contestati non richiedevano il "permesso di costruire" come asserito dall'Ente ingiungente, rientrando nella libera edilizia di cui all'art. 6 del DPR n. 380/01 e, in particolare, in quella prevista dal comma 1 lett. e-ter) in cui rientrano "le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta"; o al più in quelli subordinati a comunicazione di inizio di attività ai sensi dell'art. 6 bis del DPR n. 380/2001, la cui omissione non potrebbe

giammai giustificare l'ordine di demolizione impugnato.

3) Con atto depositato l'8 marzo 2022, si è costituita in giudizio ad adiuvandum la -OMISSIS-, subaffittuaria dell'area corrispondente ad uno dei due campi da tennis, e dalla stessa trasformati in due campi di padel a seguito di Scia.

4) Con ordinanza -OMISSIS-, questo Tribunale ha accolto la domanda di tutela cautelare.

5) Con atto depositato il 31 marzo 2022, si è costituito in giudizio il Comune di Alatri deducendo l'infondatezza del ricorso.

6) Alla pubblica udienza del 14 gennaio 2025, la causa è stata riservata per la decisione.

7) Il ricorso è infondato.

8) Successivamente all'adozione della richiamata ordinanza cautelare, il Comune resistente ha depositato memoria difensiva con cui controdeduce efficacemente e puntualmente ai motivi di ricorso.

9) Con riguardo alla lamentata violazione delle garanzie partecipative, si può affermare che nella specie l'eventuale partecipazione del ricorrente al ricorrente non avrebbe potuto incidere su quanto accertato dal Comune.

In particolare, risulta sufficientemente documentato dall'Amministrazione che le opere contestate nel provvedimento di demolizione impugnato non rientrano tra quelle indicate nella domanda di condono del -OMISSIS- e non sono legittimate da altro titolo edilizio.

10) Come ribadisce il Comune nella propria memoria difensiva, dalla verifica e con l'ausilio dei grafici allegati alla citata concessione edilizia in sanatoria -OMISSIS-, all'esito del sopralluogo emergevano diversi ed evidenti abusi edilizi ed in particolare:

a) chiusura di una porzione di un portico esistente al piano terra, adiacente al locale bar, con conseguente incremento volumetrico di circa mc. 35,00 realizzato a seguito dei seguenti interventi abusivi:

- installazione di una vetrata in alluminio e messa in opera di un vano porta sul lato nord, delle dimensioni di mt. 5,50 circa di lunghezza e mt. 1,90 circa di altezza;

- realizzazione di una parete perimetrale con struttura portante in muratura nel lato ovest, delle dimensioni di mt. 1,70 circa di lunghezza e mt. 1,90 circa di altezza;

b) modificazione di suolo agricolo con la realizzazione di un camminamento con pavimentazione in breccia, di forma irregolare, delle dimensioni di mt. 27,60 x 3,00 per una superficie di circa mq. 82,00;

c) modificazione di suolo agricolo con la realizzazione di una parte di un campo da padel, con sconfinamento sul terreno rimasto agricolo, rispetto a quanto riportato nei grafici progettuali allegati alla SCIA posizione n. 45/21, delle seguenti dimensioni di mt. 10,00 x 3,00 circa, sviluppando una superficie di circa mq. 30,00;

d) modificazione di suolo agricolo con la realizzazione di un piazzale con pavimentazione in breccia, di forma irregolare, delle dimensioni medie di mt. 43,00 x 30,50 circa, sviluppanti una superficie di circa mq. 1.310,00;

e) modificazione di suolo agricolo con la realizzazione di pavimentazione in parte in asfalto e in parte in erba sintetica, di forma rettangolare – campo da calcetto in disuso v. fot. 8 – delle dimensioni di mt. 50,00 x 20,40 circa, sviluppanti una superficie di circa mq. 1.020,00;

e) modificazione di suolo agricolo con la realizzazione di una pavimentazione in betonelle di cemento, di forma irregolare, delle

dimensioni di mt. 20,40 x 4,70 circa, e mt. 24,00 x 6,90 circa, sviluppanti una superficie di circa mq. 260,00.

11) Detti interventi edilizi sono stati realizzati senza i prescritti titoli abilitativi, senza le necessarie autorizzazioni sismiche richieste e, soprattutto, su terreni a esclusiva destinazione agricola.

Sul punto parte ricorrente non ha prodotto elementi idonei a confutare la puntuale esposizione del Comune resistente.

12) Inoltre, va detto che “Al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale delle opere, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere in modo adeguato l'impatto effettivo degli interventi compiuti; in sostanza, i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati cioè in maniera frazionata ma debbono essere vagliati in un quadro di insieme e non segmentato” (T.A.R. , Milano , sez. II , 04/04/2023 , n. 845).

Ed è evidente, quindi, che nel caso di specie la moltitudine di interventi contestati nel loro insieme hanno prodotto un rilevante impatto sul territorio che giustifica l'adozione dell'impugnato provvedimento.

13) In conclusione, quindi, il ricorso deve essere respinto siccome destituito di fondamento.

14) Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso R.G. 108/22 lo rigetta.

Condanna il ricorrente alle spese e competenze del giudizio, che liquida in complessivi € 3.000 (tremila), oltre spese generali, ex art. 14 tariffario forense, cpa e iva.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 14 gennaio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Roberto Maria Bucchi, Presidente FF, Estensore

Massimiliano Scalise, Referendario

Viola Montanari, Referendario

**IL PRESIDENTE, ESTENSORE**

**Roberto Maria Bucchi**

**IL SEGRETARIO**