

EDILIZIA ED URBANISTICA: 1. Concessione edilizia - Sanatoria - Art. 167, comma 4, D.Lgs. n. 42 del 2004 - Lavori che “abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati” - Rilascio della compatibilità paesaggistica – Non è consentito. 2. Parere della Soprintendenza – Accertamento di compatibilità paesaggistica – Art. 167, comma 5, D.Lgs. n. 42/2004.

Cons. Stato, Sez. VI, 18 ottobre 2022, n. 8848

in *Urbanistica e appalti*, 1, 2023, pag. 57 e ss., con commento di Calogero Commandatore, *I limiti dell'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica*.

1. “[...] ai sensi dell’art. 167, comma 4, del D.Lgs 22/1/2004, n. 42, il rilascio della compatibilità paesaggistica non è consentito in presenza di lavori che “abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati” senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume, sia esso interrato o meno (Cons. Stato, Sez. VI, 21/4/2022, n. 3026; 19/10/2020, n. 6300; Sez. II, 24/6/2020, n. 4045).

Nel descritto contesto il diniego della sanatoria paesaggistica assumeva natura vincolata, per cui non occorre attendere il parere della Soprintendenza [...].

2. “[...] il presupposto per investire la Soprintendenza è da rinvenire nella presentazione di un’istanza per gli “interventi di cui al comma 4”, come previsto dall’art. 167, comma 5, tenuto conto che soltanto in tali ipotesi è ammissibile l’accertamento di compatibilità paesaggistica e, dunque, la Soprintendenza è abilitata a valutare, nell’esercizio del proprio potere discrezionale, in sede di espressione del parere di competenza, l’idoneità delle opere a pregiudicare le ragioni di tutela sottese all’imposizione del vincolo; ove, invece, gli interventi fossero diversi da quelli di cui al comma 4, non potrebbero trovare applicazioni le disposizioni di cui al comma 5 dello stesso art. 167 e, dunque, non occorrerebbe acquisire il parere della Soprintendenza previsto nell’ambito delle relative procedure (invero inapplicabili)>> [...]”.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Capri e del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 settembre 2022 il Cons. Alessandro Maggio e udito per la parte appellante l’avvocato Marcello Fortunato;

Viste le conclusioni delle parti come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con ordinanza 27/3/2018, n. 56, il Comune di Capri ha ingiunto, ai sig.ri Veronica Colella, Salvatore Colella e Marianna Colella, la demolizione delle seguenti opere eseguite, in assenza di titolo edilizio, in area soggetta a vincolo paesaggistico: locale residenziale di ml 7 x 2,40 x h 2,60; tettoia, con sottostante locale adibito a servizi igienici, a corredo di una zona piscina scoperta; pavimentazione dell'area circostante la detta piscina; vano seminterrato adibito a lavanderia; terrazzo a piano terra del preesistente fabbricato principale realizzato sul solaio del vano lavanderia; ampliamento del piano terra del detto fabbricato mediante la realizzazione di due locali adibiti a deposito e vano tecnico; realizzazione di un solaio di copertura degli ambienti abusivi costituente ampliamento del terrazzo a livello del primo piano del menzionato fabbricato; sbancamento di un terrapieno con demolizione e ricostruzione di un muro di contenimento e contestuale edificazione di un nuovo volume di ml 6 x 6 e h 3,50.

Ritenendo il provvedimento ripristinatorio illegittimo i sig.ri Colella lo hanno impugnato con ricorso al T.A.R. Campania – Napoli.

Nelle more del giudizio i sig.ri Colella hanno chiesto la compatibilità paesaggistica dell'intervento e il contestuale accertamento di conformità.

Mentre ancora erano pendenti i procedimenti di compatibilità paesaggistica e di accertamento di conformità il comune, visto il parere contrario al rilascio della compatibilità paesaggistica espresso dalla Commissione locale per il paesaggio (CLP), ha adottato l'ordinanza 7/11/2018, n. 129, con cui ha nuovamente disposto la demolizione delle opere, in questione.

Tale seconda ordinanza è stata gravata con ricorso per motivi aggiunti.

L'adito Tribunale, dopo aver disposto, in sede cautelare il riesame degli atti da parte del comune, il quale non via ha provveduto, ha emesso la sentenza 14/6/2019, n. 3263, con cui ha respinto l'impugnazione.

Avverso la pronuncia hanno proposto appello i sig.ri Colella.

Per resistere al ricorso si sono costituiti in giudizio il Comune di Capri e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Con successive memorie la parte appellante e il comune hanno ulteriormente argomentato le rispettive tesi difensive.

Alla pubblica udienza del 22/9/2022 la causa è passata in decisione.

In via preliminare occorre delibare l'istanza, contenuta nella memoria depositata dal Comune in data 22/7/2022, con cui si chiede di non prendere in considerazione le pagine dell'appello (il quale consta di ben 65 pagine) che superano i limiti dimensionali di cui all'art. 3 del D.P.C.S. 22/12/2016, n. 167, non avendo la parte appellante richiesto l'autorizzazione prescritta dall'art. 6 del citato D.P.C.S.

Parte appellante obietta che nella specie il detto limite non sarebbe stato superato, in quanto i motivi di impugnazione della sentenza si manterrebbero all'interno dello stesso, mentre le pagine ulteriori sarebbero state dedicate alla riproposizione delle doglianze articolate col ricorso introduttivo del giudizio di primo grado e con i successivi motivi aggiunti.

Il Collegio rileva in primo luogo, che, contrariamente a quanto sostenuto parte appellante, ogni atto giudiziale deve mantenersi entro la dimensione per il medesimo prescritto, salvo che il giudice non ne abbia autorizzato il superamento.

Con riguardo all'atto d'appello la regola vale anche nel caso in cui specifiche esigenze defensionali impongano di riproporre i motivi prospettati in primo grado, costituendo, semmai, tale necessità valida ragione per ottenere l'autorizzazione al superamento dei detti limiti (art. 5, comma 1, del menzionato D.P.C.S.).

Ciò posto, si rileva, comunque, che l'art. 13-*ter*, comma 5, dell'allegato 2 al c.p.a. consente, ma non impone, al giudice di non esaminare le questioni trattate nelle pagine che superano il limite dimensionale, per cui il Collegio, data anche l'infondatezza del gravame, ritiene di non accogliere la richiesta del comune appellato.

Deve ora procedersi all'esame delle questioni prospettate.

Col primo motivo si denuncia l'errore commesso dal Tribunale nel ritenere infondato il ricorso introduttivo del giudizio, il quale avrebbe dovuto, invece, essere dichiarato improcedibile in conseguenza dell'adozione della seconda ordinanza di demolizione.

Ulteriore errore sarebbe stato commesso nel respingere i motivi aggiunti, in quanto, in pendenza del procedimento di compatibilità paesaggistica, relativo a opere sanabili, il comune non avrebbe potuto ordinarne la demolizione.

E invero, a dire del giudice di prime cure, trattandosi di interventi che avrebbero comportato incremento di volumi e superfici, la sanatoria non sarebbe stata consentita. Conseguentemente la mancata definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica non avrebbe potuto viziare la disposta demolizione, anche in virtù degli artt. 2, comma 1 e 21-*octies* della L. 7/8/1990, n. 241.

Senonché, fermo restando che spetterebbe alla Soprintendenza esprimersi sulla compatibilità paesaggistica delle opere poste in essere degli appellanti, sarebbe dirimente il fatto che, nella specie, sarebbero stati eseguiti interventi pertinenziali e funzionali alle esigenze dell'immobile principale e volumi completamente interrati, con conseguente sanabilità di quanto realizzato.

Inoltre, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 13/2/2017, n. 31, non sarebbero soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi contemplati nell'allegato A al medesimo D.P.R. nonché quelli di cui al successivo art. 4, e le opere realizzate dagli appellanti rientrerebbero fra quelle indicate dalla citata normativa.

Col secondo motivo si lamenta che l'affermazione secondo cui la mancata definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica non fosse idonea a incidere sulla legittimità della disposta demolizione sarebbe viziata anche sotto altro profilo.

Infatti, ai sensi dell'art. 17 del citato D.P.R. n. 31/2017, la rimessione in pristino può essere ordinata solo quando *“non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento e delle opere”*.

Da ciò discenderebbe che, in presenza di opere, come nella specie, sanabili, nelle more del procedimento di compatibilità paesaggistica, non possa esserne disposta la demolizione, altrimenti restando preclusa la possibilità di renderle conformi sulla base delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza.

Il parere di tale organo sarebbe, del resto, obbligatorio e vincolante e il subprocedimento per acquisirlo non sarebbe stato, nella specie, mai avviato.

Col terzo motivo si deduce che il giudice di prime cure avrebbe errato a ritenere superabili i vizi dedotti sulla base del disposto degli artt. 2, comma 1, ultimo periodo e 21-*octies* della L. n. 241/1990.

In primo luogo, avrebbe valutato non sanabili le opere eseguite dagli appellanti sulla base del parere emesso dalla CLP, mentre spetterebbe alla Soprintendenza pronunciarsi.

In secondo luogo, il riferimento fatto alle dette norme sarebbe inconferente atteso che, in base al citato art. 21-*octies*, *“non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato”*.

Senonché nel caso che occupa gli appellanti non avrebbero contestato la violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti, ma la mancata definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica, in assenza, quindi, della valutazione di merito, preliminare, obbligatoria e vincolante, della Soprintendenza.

Il parere di quest'ultima, inoltre, non sarebbe di natura vincolata ma discrezionale.

Analoghe considerazioni varrebbero con riguardo alla disposizione di cui al ricordato art. 2, comma 1, ultimo periodo, della L. n. 241/1990 secondo il quale *“Se ravvisano la manifesta irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità o infondatezza della domanda, le pubbliche amministrazioni concludono il procedimento con un provvedimento espresso redatto in forma semplificata, la cui motivazione può consistere in un sintetico riferimento al punto di fatto o di diritto ritenuto risolutivo”*.

Col sesto motivo si critica l'appellata sentenza nella parte in cui ha respinto il ricorso introduttivo del giudizio rivolto contro l'ordinanza n. 56/2018, anziché dichiararlo improcedibile, stante l'intervenuta adozione del nuovo provvedimento sanzionatorio (ordinanza n. 129/2018).

Si censura, inoltre, la motivazione su cui si basa la reiezione del ricorso introduttivo.

I quattro mezzi di gravame, così sinteticamente riassunti, tutti infondati, si prestano a una trattazione congiunta.

E' fondata la doglianza con cui parte appellante deduce che il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado, diretto nei confronti dell'ordinanza di demolizione n. 56/2018, avrebbe dovuto essere dichiarato improcedibile in conseguenza dell'adozione del nuovo provvedimento ripristinatorio di cui all'ordinanza 129/2018 (gravata coi motivi aggiunti).

E invero, il nuovo provvedimento sanzionatorio, che non può essere considerato meramente confermativo del precedente, in quanto adottato alla luce del parere della CLP intervenuto sull'istanza di compatibilità paesaggistica, ha completamente assorbito i contenuti del primo, facendo, così, cessare l'interesse alla sua impugnazione.

L'accoglimento della censura comporta, però, unicamente la correzione della motivazione della sentenza, senza poter condurre alla sua riforma.

Passando al merito delle questioni controverse, occorre premettere che, per pacifica giurisprudenza, la valutazione degli abusi edilizi e/o paesaggistici richiede una visione complessiva e non atomistica delle opere eseguite, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall'insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico e nelle reciproche interazioni (Cons. Stato, Sez. VI, 29/7/2022, n. 6681; 12/4/2021, n. 2974; 1/4/2021, n. 2721; 19/10/2020, n. 6300; 30/6/2020, n. 4170; 7/11/2019, n. 7601; Sez. V, 12/10/2018, n. 5887).

Alla luce dell'enunciato principio, il complessivo intervento eseguito dagli appellanti non risulta sanabile in quanto, come si vedrà, ha comportato incrementi di volume in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

E invero, come si ricava dai provvedimenti ripristinatori impugnati e dalla stessa richiesta di compatibilità paesaggistica, che per l'individuazione delle opere a cui si riferisce si richiama a quelle indicate nell'ordinanza n. 56/2018, gli appellanti hanno, tra l'altro, realizzato locali fuori terra e seminterrati ed è pacifico che, ai sensi dell'art. 167, comma 4, del D.Lgs 22/1/2004, n. 42, il rilascio della compatibilità paesaggistica non è consentito in presenza di lavori che *“abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”* senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume, sia esso interrato o meno (Cons. Stato, Sez. VI, 21/4/2022, n. 3026; 19/10/2020, n. 6300; Sez. II, 24/6/2020, n. 4045).

Nel descritto contesto il diniego della sanatoria paesaggistica assumeva natura vincolata, per cui non occorre attendere il parere della Soprintendenza.

Difatti, come recentemente affermato da questa Sezione con la ricordata sentenza n. 3026/2022, le cui motivazioni possono essere qui richiamate, << *il Collegio ritiene che l'art. 167, comma 4, cit. ammetta*

l'accertamento della compatibilità paesaggistica in fattispecie eccezionali, al ricorrere delle quali occorre valutare in concreto la compatibilità dell'intervento con le ragioni di protezione sottese al vincolo di tutela.

Qualora, invece, l'intervento oggetto dell'istanza di parte non sia riconducibile a quelli per cui è previsto l'accertamento di compatibilità paesaggistica, facendosi questione di opere diverse da quelle contemplate dall'art. 167, comma 4, cit., non potrebbe trovare applicazione la relativa disciplina speciale, vantando l'istante una pretesa incompatibile con il quadro regolatorio di riferimento.

L'art. 167, comma 4, cit., infatti, subordina l'accertamento della compatibilità paesaggistica, da condurre "secondo le procedure di cui al comma 5", al ricorrere di uno dei casi previsti dalle lettere a), b), e c).

Per l'effetto, qualora nessuno di tali casi sia integrato, non vi è luogo a provvedere ai sensi del comma 5 e, dunque, non occorre acquisire il parere vincolante della soprintendenza ivi regolato, ben potendo l'Amministrazione richiesta pervenire, anche alla stregua del principio di economicità dell'azione amministrativa e di non aggravamento del procedimento, all'immediato rigetto dell'istanza di parte, vantando il richiedente una pretesa non tutelata dall'ordinamento.

In siffatte ipotesi, non si fa questione della concreta valutazione della compatibilità paesaggistica di opere comunque riconducibili al disposto dell'art. 167, comma 4, cit. - valutazione riservata alla Soprintendenza, per l'effetto da investire della relativa questione (ai fini dell'espressione del prescritto parere) a pena di illegittimità del provvedimento finale -; bensì si discorre di un'istanza di parte riferita ad opere per le quali è direttamente il legislatore a prevedere in via astratta e generale la non assoggettabilità alle "procedure di cui al comma 5" dell'art. 167 D. Lgs. n. 47/04, in quanto diverse da quelle contemplate dal comma 4, per le quali tali procedure devono essere rispettate; con la conseguenza che in tali ipotesi le procedure di cui al comma 5, implicanti l'acquisizione del parere di competenza della Soprintendenza, non sarebbero applicabili e la loro inosservanza non darebbe luogo ad una violazione di legge.

In altri termini, il presupposto per investire la Soprintendenza è da rinvenire nella presentazione di un'istanza per gli "interventi di cui al comma 4", come previsto dall'art. 167, comma 5, tenuto conto che soltanto in tali ipotesi è ammissibile l'accertamento di compatibilità paesaggistica e, dunque, la Soprintendenza è abilitata a valutare, nell'esercizio del proprio potere discrezionale, in sede di espressione del parere di competenza, l'idoneità delle opere a pregiudicare le ragioni di tutela sottese all'imposizione del vincolo; ove, invece, gli interventi fossero diversi da quelli di cui al comma 4, non potrebbero trovare applicazioni le disposizioni di cui al comma 5 dello stesso art. 167 e, dunque, non occorrerebbe acquisire il parere della Soprintendenza previsto nell'ambito delle relative procedure (invero inapplicabili)>>.

Nel caso che occupa, come più sopra rilevato, gli interventi posti in essere dagli appellanti non erano sanabili, per cui non occorre, per chiudere il procedimento di compatibilità paesaggistica e disporre la demolizione, acquisire il parere della Soprintendenza.

Correttamente, quindi, il Comune ha adottato l'ordinanza n. 129/2018, con la quale, richiamato il parere, comunicato agli appellanti, con cui la CLP aveva ritenuto non sanabili i lavori da costoro eseguiti, ha, in unico contesto, definito negativamente, seppur non *expressis verbis*, il procedimento di compatibilità paesaggistica e ha conseguentemente ordinato la demolizione delle opere realizzate.

In ogni caso, data la rilevata natura vincolata dell'ordine di demolizione, l'eventuale vizio derivante dalla mancata conclusione del procedimento di sanatoria, diverrebbe irrilevante in applicazione della regola enunciata dall'art. 21-*octies* della L. n. 241/1990.

Al riguardo, va precisato che, diversamente da quanto mostra di ritenere parte appellante, nella fattispecie ricorrono i presupposti per l'applicazione di tale norma, dato che il vizio dedotto, ove in ipotesi sussistente, riguarderebbe proprio una violazione procedimentale.

Giova, inoltre, aggiungere che, per pacifica giurisprudenza, la presentazione della domanda di accertamento di conformità, *ex art.* 36 del D.P.R. n. 380/2001, non comporta, né la sopravvenuta inefficacia dei provvedimenti sanzionatori pregressi (nella specie l'ordinanza n. 56/2018), né l'illegittimità di quelli sopravvenuti (nel caso che occupa l'ordinanza n. 129/2018), determinando, unicamente, la temporanea sospensione della loro concreta esecuzione (Cons. Stato, Sez. VI, 16/2/2021, n. 1432 18/8/2021, n. 5922; 22/01/2021, n. 666; 15/1/2021, n. 488; 28/9/2020, n. 5669; 4/1/2021, n. 43; 6/6/2018, n. 3417; Sez. II, 6/5/2021, n. 3545).

Col quarto motivo si denuncia che il Tribunale, nell'escludere che la mancata definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica, potesse viziare l'ordinanza di demolizione n. 129/2018, sarebbe entrato in contraddizione con quanto disposto in sede cautelare, dove invece aveva sollecitato il comune ad un riesame "*delle proprie determinazioni*", proprio sul presupposto della necessità della preventiva conclusione del detto procedimento.

La doglianza è infondata.

Al riguardo è sufficiente rilevare che le valutazioni espresse dal giudice in sede cautelare restano confinate a tale fase, senza poter estendere i propri effetti a quella del merito (Cons. Stato, Sez. VI, 15/9/2022, n. 7991).

Col quinto mezzo di gravame si denuncia la violazione dell'art. 34, comma 2, c.p.a..

Il Tribunale, infatti, avrebbe compiuto una valutazione di merito, in ordine alle domande di accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica, riservata all'amministrazione, pronunciandosi su un potere non ancora esercitato.

La lagnanza è priva di pregio.

E invero, come più sopra rilevato, l'ordinanza di demolizione n. 129/2018 è stata adottata alla luce del fatto che il procedimento di compatibilità paesaggistica si era concluso negativamente, giusta il parere contrario espresso dalla CLP, precludendo così la possibilità di un esito positivo dell'accertamento di conformità.

In tale situazione, quindi, il provvedimento repressivo assumeva carattere doveroso e vincolato per cui, non occorre attendere la definizione del procedimento concernente l'accertamento di conformità.

Il che esclude che il giudice di prima istanza abbia esorbitato dai propri poteri.

Con gli ulteriori mezzi di gravame parte appellante ripropone, a fini devolutivi, i motivi prospettati in primo grado.

Si premette che in questa sede verranno esaminati solo quelli diretti contro l'ordinanza n. 129/2018, stante la constatata improcedibilità del ricorso introduttivo del giudizio.

Coi primi tre motivi si deduce l'illegittimità dell'ordinanza n. 129/2018, sia perché emanata in pendenza del procedimento di compatibilità paesaggistica, sia perché non sarebbe stato attivato il sub procedimento volto ad acquisire il parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza, sia, infine, perché non sarebbe stata definita la richiesta di accertamento di conformità.

Le doglianze sono infondate per le ragioni già più sopra esposte in sede di esame dei motivi d'appello rivolti contro la sentenza, alle quali si rinvia.

Col quarto motivo, quinto, sesto, settimo, ottavo e decimo motivo si deduce che il comune non avrebbe potuto ordinare la demolizione delle opere per cui è causa, in quanto le stesse avrebbero natura pertinenziale, sarebbero conformi alle vigenti prescrizioni di zona, rientrerebbero tra quelle di edilizia libera e non sarebbero soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi della disciplina detta dal D.P.R. n. 31/2017, applicabile anche agli interventi realizzati prima della sua entrata in vigore.

Inoltre, ai sensi dell'art. 17 del citato D.P.R. n. 31/2017 sarebbe ammesso disporre la rimessione in pristino *“solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento e delle opere”*.

Si svolgono, inoltre, specifiche contestazioni in relazione a ciascuno degli interventi sanzionati.

Le doglianze non meritano accoglimento.

Come già poc'anzi osservato, le opere eseguite devono essere considerate unitariamente e nel loro complesso, non essendo consentita una valutazione atomistica delle stesse.

Ciò esclude che, nella specie, possa assumere rilievo la nozione di pertinenza urbanistica, per come definita dalla giurisprudenza, alla quale può farsi rinvio (Cons. Stato, Sez. VI, 25/3/2020, n. 2084), attesa la creazione di una nuova non irrilevante volumetria.

Tale ultima circostanza esclude anche che i lavori eseguiti possano rientrare fra le ipotesi di c.d. edilizia libera.

Alla luce di quanto più sopra argomentato, va ribadito che la creazione di volumetria abusiva in zona soggetta a vincolo paesaggistico, anche laddove interrata, non consente la sanatoria, con ciò restando ininfluenza l'eventuale coerenza dei lavori eseguiti con la disciplina (urbanistico-edilizia) di zona, né, in tale contesto, sarebbe stato possibile dettare prescrizioni per rendere le contestate opere compatibili col paesaggio.

Col nono e undicesimo motivo si lamenta che, ai fini dell'adozione del provvedimento ripristinatorio, l'amministrazione dovrebbe dimostrare l'esistenza di uno specifico interesse pubblico, diverso da quello al ripristino della legalità violata, prevalente su quello del privato alla conservazione delle opere abusivamente realizzate, dandone conto attraverso congrua motivazione.

Ciò, in particolare, laddove, come nella specie, le stesse risultino ultimate da tempo e siano prive di rilevanza urbanistico-edilizia.

Le censure sono infondate.

Per pacifica giurisprudenza, che il Collegio condivide, appurata l'abusività dei lavori, l'esercizio del potere repressivo assume natura doverosa e vincolata, anche a distanza di lunghissimo tempo dalla loro realizzazione, non essendo la potestà soggetta a termini di decadenza o prescrizione, anche in considerazione del fatto che le violazioni edilizie hanno natura di illeciti permanenti (Cons. Stato, Sez. VI, 25/5/2022, n. 4171; 19/10/1995, n. 1162; Sez. II, 27/4/2020, n. 2670).

Stante la descritta natura dell'avversato provvedimento demolitorio, non è configurabile nei suoi confronti, il lamentato difetto di motivazione, atteso che il medesimo è, come nella fattispecie, sufficientemente motivato con l'individuazione delle opere contestate e delle ragioni della loro illiceità (*ex plurimis* Cons. Stato, Sez. VI, 13/1/2022, n. 251).

D'altra parte, l'interesse pubblico alla rimozione delle opere abusive è sempre *in re ipsa*, per cui sul punto non occorre specifica motivazione, né occorre comparare tale interesse con quello del privato alla conservazione della situazione di fatto illecita (Cons. Stato, A.P. 17/10/2017, n. 9, Sez. VI, 10/7/2020, n. 4425; 22/4/2020, n. 2557; 4/10/2019, n. 6720; 8/4/2019, n. 2292; 5/11/2018, n. 6233; 26/3/2018, n. 1893; 23/11/2017, n. 5472 e 5/1/2015, n. 13; Sez. II, 19/6/2019, n. 4184; Sez. IV, 11/12/2017, n. 5788). Col dodicesimo motivo si lamenta che il provvedimento sanzionatorio non sarebbe stato preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento.

La doglianza è infondata.

E invero, per consolidato orientamento giurisprudenziale, l'ordine di demolizione non necessita della previa comunicazione di avvio del procedimento, dato che la natura vincolata del relativo potere non consente all'amministrazione di compiere valutazioni di interesse pubblico in ordine alla conservazione del bene (*ex plurimis*, Cons. Stato, Sez. VI, 24/2/2022, n. 1304; 27/9/2021, n. 6490; 15/2/2021, n. 1351;

7/1/2021, n. 187; 13/5/2020, n. 3036; 25/2/2019, n. 1281; Sez. V, 12/10/2018, n. 5887; Sez. IV, 27/5/2019, n. 3432; Sez. II, 29/7/2019, n. 5317 e 26/6/2019, n. 4386).

Col tredicesimo mezzo di gravame si lamenta che le opere oggetto di contestazione non sarebbero state realizzate dagli odierni appellanti, i quali avrebbero acquistato l'immobile nella sua attuale consistenza, ignorando che in relazione al medesimo fossero stati commessi abusi.

Per cui, in presenza di tale situazione, l'amministrazione avrebbe dovuto motivare in ordine alla sussistenza di sì rilevanti esigenze pubblicistiche, da rendere recessivo lo stato di buona fede degli attuali proprietari dell'immobile.

La lagnanza è infondata.

Come più sopra rilevato l'ordinanza di demolizione di un immobile abusivo, quale atto doveroso e vincolato, non richiede motivazione in ordine alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata. E' invero sufficiente che l'ordine di demolizione si limiti a richiamare il comprovato carattere abusivo dell'intervento, senza che si impongano sul punto ulteriori oneri motivazionali.

Ciò vale anche nel caso in cui l'attuale proprietario dell'immobile non sia responsabile dell'abuso e non risulti che la cessione sia stata effettuata con intenti elusivi (Cons. Stato, A.P. n. 9 del 2017 citata; Sez. VI, 1/8/2022, n. 6743).

Infatti, ai sensi dell'art. 31, comma 2, del citato D.P.R. n. 380 del 2001: *“Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3”*.

La trascritta disposizione va intesa nel senso che presupposto per l'adozione dell'ordinanza di demolizione non è l'accertamento di responsabilità nella commissione dell'illecito, bensì l'esistenza di una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia: sicché sia il soggetto che abbia la titolarità a eseguire l'ordine ripristinatorio, ossia in virtù del diritto dominicale, il proprietario, anche laddove abbia acquistato in buona fede, sia il responsabile dell'abuso sono destinatari della sanzione reale della demolizione e del ripristino dei luoghi (cfr. da ultimo Cons. Stato, Sez. VI, 10/5/2021, n. 3660; 18/5/2020, n. 3151; 13/11/2019, n. 7792; 11/12/2018, n. 6983; Sez. II, 12/9/2019, n. 6147).

Col quattordicesimo motivo, dichiaratamente prospettato per mero tuziorismo, si deduce che la pacifica pendenza del procedimento di compatibilità paesaggistica escluderebbe la formazione del silenzio rigetto e che *“un eventuale provvedimento silentemente formatosi sarebbe comunque illegittimo”*.

La censura è inconferente in quanto nella fattispecie controversa non si rinvencono provvedimenti formati per *silentium*.

L'appello va, in definitiva, respinto.

Restano assorbiti tutti gli argomenti di doglianza, motivi o eccezioni non espressamente esaminati che il Collegio ha ritenuto non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

Sussistono eccezionali ragioni per disporre l'integrale compensazione di spese e onorari di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 22 settembre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Andrea Pannone, Presidente FF

Alessandro Maggio, Consigliere, Estensore

Oreste Mario Caputo, Consigliere

Giordano Lamberti, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

L'ESTENSORE

Alessandro Maggio

IL PRESIDENTE

Andrea Pannone

IL SEGRETARIO