

Ordine di demolizione è atto dovuto per tettoia e muro senza titolo abilitativo

di [Giorgio Tacconi](#)

Tar Lazio: l'omessa notificazione dell'ordinanza di demolizione non influisce sulla legittimità del provvedimento e sull'obbligo di demolire gravante sull'autore dell'abuso

Giovedì 4 luglio 2024

Il Tar Lazio, con la **sentenza n. 10337 del 22 maggio 2024**, ha respinto il ricorso per l'annullamento di un'ordinanza dirigenziale di un Comune, mai regolarmente notificata al ricorrente, con la quale veniva intimata la **demolizione o rimozione delle opere edili**. Il provvedimento si concentra in particolare su **tettoia e muro eretti senza titolo abilitativo**.

L'ordinanza impugnata ingiungeva la demolizione di tali **[opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo](#)**: *"Un basamento di cemento di mq 80 circa fuoriuscente dal piano di campagna di cm 10 circa interamente sormontato da una struttura in legno tipo tettoia, sorretta da pali in legno e coperta da tavole di legno, guaina e tegole e pannelli di vetro", e "un muro di recinzione della lunghezza di mt 59.00 circa e alto mt 2.00 circa intonacato"*. Il ricorrente sosteneva di aver realizzato il basamento in cemento e la tettoia sovrastante per **porre fine agli allagamenti** dell'appartamento che si verificavano in conseguenza delle frequenti piogge, mentre, quanto al muro di cinta, egli riferisce di avere rinforzato quello preesistente allo scopo di evitare l'accesso di estranei.

Tettoia e muro senza titolo abilitativo: l'omessa notifica del provvedimento demolitorio

Il Tar Lazio ha ritenuto infondato il motivo del ricorso relativo all'**omessa notifica del provvedimento**, sulla base del costante orientamento giurisprudenziale, per cui l'omessa notificazione dell'ordinanza di demolizione **non influisce sulla legittimità** del provvedimento e sull'obbligo di demolire gravante sull'autore dell'abuso, trattandosi di un profilo attinente non alla fase di perfezionamento dell'atto bensì alla fase di integrazione dell'efficacia.

Nel caso specifico, peraltro, il ricorrente era **comunque venuto a conoscenza del provvedimento**, com'è dimostrato dal fatto che egli ha proposto ricorso giurisdizionale avverso lo stesso producendone una copia, sicché *"il dedotto vizio del procedimento notificatorio, ove pure sussistente, sarebbe **comunque da ritenersi sanato**"*.

Scia in sanatoria

Infondato anche il motivo secondo cui *"l'ordinanza di demolizione, adottata in relazione ad opere per le quali risulta poi **richiesto il condono edilizio** è destinata comunque a divenire priva di efficacia"*, dato che il basamento in cemento e il muro di recinzione sarebbero suscettibili di **[regolarizzazione mediante una Scia in sanatoria](#)** ex art. 37, comma 4, del dpr n. 380 del 2001. Non solo, infatti, la presentazione di un'istanza di Scia in sanatoria **non incide sulla validità** dell'ordine di demolizione, comportando la **mera sospensione dell'efficacia di tale atto** fino all'esito del procedimento di sanatoria, ma, nel caso specifico, lo stesso ricorrente, nel formulare la censura, afferma che nessuna domanda in tal senso è stata ancora presentata.

L'alterazione urbanistica

Quanto, poi, alla tettoia in legno che sormonta il basamento in cemento, il ricorrente sosteneva, per un verso, che si trattasse di un'**opera pertinenziale di modeste dimensioni** tale da non richiedere il permesso di costruire ma solo una mera *"autorizzazione"* e, per altro verso, che la stessa, *"collegando strutturalmente parte del muro perimetrale portante del fabbricato preesistente al muro di cinta"*, **non poteva essere demolita senza pregiudizio** della statica dell'immobile, con conseguente applicabilità della sola sanzione pecuniaria ex art. 34 del dpr n. 380 del 2001.

Niente da fare: la valutazione in ordine alla necessità o meno del permesso di costruire deve essere compiuta avuto riguardo all'**alterazione urbanistica ed edilizia del territorio** prodotta dal complesso degli interventi edilizi realizzati e non sulla base della considerazione atomistica di ciascuno di essi. Nel caso

specifico, la contestata tettoia si presenta quale opera idonea ad alterare lo stato dei luoghi e a trasformare il territorio permanentemente, a causa sia delle sue **rilevanti dimensioni**, sovrastando l'intera superficie del basamento in cemento, di mq 80, sia dell'**ancoraggio stabile** al suolo, che occupa aree e volumi diversi rispetto al fabbricato principale.

In definitiva, le opere contestate determinano – nel loro insieme e proprio in ragione del collegamento strutturale creato, mediante la tettoia, tra il muro perimetrale del fabbricato preesistente e il muro di cinta – un **notevole impatto visivo e volumetrico**, dando luogo ad un nuovo spazio autonomamente utilizzabile e sono, quindi, atte a produrre una trasformazione definitiva del territorio.

Tettoia e muro senza titolo abilitativo: demolizione o sanzione

Essendo incontestata la carenza assoluta di titoli edilizi, la sanzione della demolizione e della riduzione in pristino si presenta come **l'unica applicabile quale strumento per garantire l'equilibrio urbanistico violato**.

In ogni caso, la possibilità di **sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria** deve essere valutata dall'amministrazione nella **fase esecutiva del procedimento**, che è successiva ed autonoma rispetto a quella che sfocia nell'ordine di demolizione, sicché si tratta di una questione che non viene in rilievo ai fini della legittimità del provvedimento.

Apporto partecipativo e motivazione

L'apporto partecipativo del destinatario (la cui omissione costituiva un altro motivo di ricorso) non è richiesto in quanto **non potrebbe arrecare alcuna utilità**: l'ordine di demolizione si connota quale atto dovuto, adottato all'esito di un procedimento disciplinato dalla legge e basato su **meri accertamenti tecnici** in ordine alla consistenza e al carattere abusivo delle opere realizzate.

Per interventi edilizi realizzati, come nel caso in esame, in **pacifica assenza di qualsiasi titolo abitativo** e in area assoggettata a **vincoli di natura paesaggistica**, l'ordine di demolizione, provvedimento già per sua natura rigidamente vincolato, è sufficientemente motivato con la compiuta descrizione delle opere abusive e l'individuazione delle disposizioni di legge e del regime vincolistico di riferimento.

Articolo tratto da *Teknoring*