



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche riunito in camera di consiglio nelle persone dei Sigg.ri:



ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause di legittimità iscritte al Registro generale dell'anno 2024, ai numeri 229, 230 e 231,
proposte

da



per l'annullamento,

quanto al ricorso R.G. n. 229/2024:

della determinazione 29 novembre 2016, prot. n. 19617, del Comune di Castelnuovo di Porto - Area VIII - Urbanistica Commercio e Attività Produttive - S.U.E.;

della nota 18 novembre 2016, prot. n. 153897, della Città Metropolitana di Roma Capitale;

quanto al ricorso R.G. n. 230/2024:

della determinazione Comune di Castelnuovo di Porto - Area VIII - Urbanistica Commercio e Attività



Produttive - S.U.E. in data 29 novembre 2016, prot. n. 19619, della nota della Città Metropolitana di Roma Capitale in data 18 novembre 2016, prot.n. 153897;

quanto al ricorso R.G. n. 231/2024:

della determinazione Comune di Castelnuovo di Porto - Area VIII - Urbanistica Commercio e Attività Produttive - S.U.E. in data 29 novembre 2016, prot. n. 19618, della nota della Città Metropolitana di Roma Capitale in data 18 novembre 2016, prot. n. 153897.

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Città Metropolitana Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell'udienza pubblica del 25 febbraio 2026, il Cons. Giorgio Manca e uditi per le parti gli avvocati come dal verbale di udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. - Con tre distinti ricorsi, proposti in riassunzione a seguito delle sentenze del T.A.R. per il Lazio (n. 10112, 10113 e 10114, del 20 maggio 2025) che hanno declinato la propria giurisdizione, la sig.ra Rina Rinaldi chiede l'annullamento del parere negativo reso dalla Città Metropolitana di Roma Capitale sulle istanze di condono edilizio presentate dalla ricorrente ai sensi della legge n. 326 del 2003, relative al compendio immobiliare di proprietà della ricorrente sito in Comune di Castelnuovo di Porto, con accesso dalla Via Tiberina n. 6, composto da un terreno agricolo, ove insiste un sovrastante fabbricato residenziale destinato a prima abitazione nonché un locale adibito a ricovero bestiame, sementi ed attrezzi agricoli, composto da tre muri perimetrali sovrastati da un tetto di tegole e internamente diviso in tre spazi di diverse estensioni. La ricorrente asserisce, inoltre, che all'inizio degli anni 2000 ella provvedeva a tamponare l'unico lato privo di muratura perimetrale e portava i muretti divisorii interni a tutta altezza, creando tre vani separati per uso residenziale ed attività agrituristiche. Interventi realizzati senza aver acquisito i relativi titoli.

2. - A seguito dell'entrata in vigore della legge n. 326 del 2003 (c.d. terzo condono), la ricorrente presentava al Comune di Castelnuovo di Porto tre distinte domande di condono, una per ciascuno dei detti vani, nonché altrettante domande di sanatoria paesaggistica ai sensi dell'art. 1, comma 39, della legge 15 dicembre 2004, n. 308.

Come si riferisce nel ricorso, il terreno è costeggiato da un corso d'acqua secondario denominato "Fosso di Porte Storto" o "Fosso Casini", rientrante nel bacino in gestione al Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano. Poiché il fabbricato ricade nella fascia dei dieci metri dall'argine del corso d'acqua, la ricorrente chiedeva anche il nulla osta idraulico e l'autorizzazione idraulica ai sensi degli articoli 132 ss. del R.D 368/1904 (trattandosi di area già soggetta a bonifica) e dell'art. 96 del R.D.



523/1904, norme che vietano la realizzazione di manufatti nell'area di rispetto di 10 metri. La Città Metropolitana di Roma Capitale, in relazione alle tre domande di condono, esprimeva il proprio *«parere negativo ai fini idraulici e diniego dell'autorizzazione idraulica alla realizzazione delle unità abitative sopraccitate entro i dieci (10) metri d'argine del fosso di Ponte Storto/dei Casini [invitando] gli uffici comunali ad attivare le procedure previste dagli artt. 27, 28 e 35 del DPR 380/2001»*, in quanto *«l'art. 33 della legge n. 47 del 28.02.1985 chiarisce che gli abusi edilizi nelle aree demaniali non sono suscettibili di sanatoria»*. Il Comune di Castelnuovo – richiamando il citato parere della Città Metropolitana – emetteva i provvedimenti di diniego, impugnati con i ricorsi in epigrafe.

3. – Resiste in giudizio la Città Metropolitana di Roma Capitale, chiedendo che i ricorsi siano respinti.

4. – All'udienza del 25 febbraio 2026, le cause sono state chiamate per la discussione e trattenute in decisione.

5. – Preliminarmente va disposta la riunione dei ricorsi in epigrafe, ai sensi dell'art. 70 del Codice del processo amministrativo, stante la evidente connessione soggettiva e oggettiva (sotto il profilo dei motivi dedotti).

6. – Passando al vaglio dei motivi, comuni ai tre ricorsi, con il primo, deducendo la violazione degli artt. 32 e 33 della legge l. n. 47/1985, come richiamati dall'art. 32, commi 27 e 43, della legge n. 326/2003, dell'art. 93, r.d. n. 523/1904, e dell'art. 54, d.lgs. n. 152/2006, la ricorrente sostiene che il Comune e la Città Metropolitana di Roma Capitale non avrebbero considerato che il manufatto in oggetto risale al 1800, che l'intervento *de quo* è avvenuto su aree di proprietà privata, non demaniale, e che l'art. 33 della legge n. 47 del 1985 (c.d. primo condono) non conterrebbe alcun divieto di sanabilità delle opere realizzate su beni demaniali (insanabilità che troverebbe smentita nell'art. 32, comma 5, della medesima legge, che disciplina il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per *«le opere eseguite da terzi su aree di proprietà di enti pubblici territoriali in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo»*).

6.1. – Il motivo è infondato.

Secondo la consolidata giurisprudenza del Consiglio di Stato, dalla quale non vi è ragione di discostarsi per la soluzione del caso di specie, è legittimo il diniego di rilascio di concessione edilizia in sanatoria relativamente ad un fabbricato realizzato all'interno della c.d. fascia di servitù idraulica, atteso che il divieto di costruzione ad una certa distanza dagli argini dei corsi d'acqua demaniali, imposto dall'art. 96 lett. *f*), del regio decreto n. 523 del 1904, ha carattere assoluto ed inderogabile. Pertanto, nell'ipotesi di costruzione abusiva realizzata in contrasto con tale divieto, trova applicazione l'art. 33, primo comma, della legge n. 47 del 1985, il quale esclude la sanatoria per le opere realizzate in contrasto con vincoli di inedificabilità imposti prima della esecuzione delle opere stesse, includendo in tale ambito i casi in cui le norme vietino in modo assoluto di edificare in determinate



aree (cfr. *ex multis* Consiglio di Stato, sez. VI, 5 agosto 2019, n. 5537; Id., 26 marzo 2009, n. 1814). Sono pertanto non pertinenti i richiami all'art. 32 della legge n. 47 del 1985, che riguarda ipotesi di sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincoli che non comportano inedificabilità assoluta (primo comma, il quale esordisce facendo «*salve le fattispecie previste dall'articolo 33*», ossia i casi di vincoli di inedificabilità assoluta), oppure la sanatoria delle «*opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione*» (secondo comma); così come non è pertinente il caso della sanatoria delle «*opere eseguite da terzi su aree di proprietà di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo [...]*» (quinto comma), invocato dalla ricorrente, atteso che nel caso in esame l'area è proprietà privata della ricorrente (e non di un ente pubblico territoriale).

7. - Con il secondo motivo deduce il vizio di incompetenza che inficerebbe i pareri resi dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, amministrazione che non avrebbe competenza in materia considerato che, ai sensi dell'art. 10, comma 1, della legge della Regione Lazio n. 53 del 1998, le relative funzioni sarebbero state sub-delegate ai Comuni.

7.1. – Il motivo è infondato.

Come risulta dalla piana lettura del citato art. 10 della legge della Regione Lazio n. 53 del 1998 (recante «*Organizzazione regionale della difesa del suolo in applicazione della legge 18 maggio 1989, n. 183*»), le funzioni in materia di nulla osta o di autorizzazioni idrauliche non rientrano in quelle trasferite ai Comuni. La norma regionale, infatti, in materia di demanio marittimo e lacuale attribuisce ai Comuni il «*rilascio delle concessioni dei beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale*» ma solo per determinate finalità («*finalità diverse da quelle di approvvigionamento di fonti di energia, ivi compresi i porti turistici, gli approdi turistici ed i punti di ormeggio, fatte salve le concessioni riservate allo Stato ai sensi della normativa vigente, nonché le funzioni e i compiti amministrativi delegati ai comuni relativi alle aree del demanio marittimo per finalità turistico e ricreative*»: art. 10, comma 1, lett. a), n. 2-*quater*). Anche con riferimento alle «*funzioni amministrative concernenti i provvedimenti riguardanti il vincolo idrogeologico*» l'attribuzione è limitata ai provvedimenti «*relativi alle utilizzazioni boschive per superfici fino a tre ettari nonché quelli previsti dal r.d. 3267/1923 e dagli articoli 20 e 21 del r.d. 1126/1926 per le seguenti categorie di opere*».

Si deve ritenere, pertanto, che la competenza in ordine al rilascio dei pareri, nulla osta o autorizzazioni previste dall'art. 96 del R.D. n. 523 del 1904 e dall'art. 132 del R.D. n. 368 del 1904 appartiene alla Città Metropolitana.

8. - Con il terzo motivo, la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 96, lettera f), del R.D. n. 523 del 1904, norma che troverebbe applicazione solo per le nuove edificazioni o costruzioni, non per semplici modifiche che – senza alterare in alcun modo sagoma, superficie e dimensione – avrebbero



solo mutato la destinazione (da magazzino e rimessa attrezzi agricoli ad abitativa). Ciò si ricaverebbe sia dal dato letterale della norma (che porrebbe solo un “*divieto di costruzione*”), sia dalla *ratio* della stessa norma, da individuarsi nella finalità di assicurare “*il libero deflusso delle acque*”, che nel caso di specie non sarebbe pregiudicato.

8.1. – Anche il terzo motivo è infondato.

In linea di fatto va escluso che le opere realizzate dalla ricorrente siano limitate a lavori di manutenzione necessari per la modifica della destinazione d’uso dei locali, atteso che dalla stessa descrizione contenuta nel ricorso emerge che il locale adibito a ricovero bestiame, sementi ed attrezzi agricoli, tre spazi tra loro separati da bassi muretti, all’inizio degli anni 2000 è stato chiuso, mediante tamponatura dell'unico lato privo di muratura perimetrale e i bassi muretti divisorii interni sono stati elevati a tutta altezza, da cielo a terra, creando tre vani separati per uso residenziale ed attività agrituristiche.

8.2. - L’intervento, pertanto, non solo ha modificato e ampliato la superficie utile ma ha modificato anche la sagoma dell'originario manufatto.

Ne deriva come conseguenza che, prima della esecuzione delle opere, avrebbe dovuto richiedere le autorizzazioni o il nulla osta di cui alle norme di tutela sopra richiamate.

9. - In conclusione, i ricorsi vanno rigettati.

10. - La disciplina delle spese giudiziali segue la regola della soccombenza, nei termini di cui al dispositivo.

Nulla sulle spese quanto al Comune di Castelnuovo di Porto, non costituito in giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche, decidendo sui ricorsi in epigrafe, previa riunione, li rigetta.

Condanna la ricorrente Rina Rinaldi al pagamento delle spese giudiziali in favore della Città Metropolitana di Roma Capitale, liquidate complessivamente in euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre accessori di legge.

Nulla sulle spese quanto al Comune di Castelnuovo di Porto.

Così deciso nella camera di consiglio del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche, in data 25 febbraio 2026.

IL RELATORE

Giorgio Manca

IL PRESIDENTE

Antonio M. Pietro Lamorgese

