



# Comune di TORRI in Sabina

## Provincia di Rieti

Piazza Roma, n. 6 - CAP 02049  
tel. 0765/62004 - fax 0765/62012

e-mail : [areatecnica@comune.torriinsabina.ri.it](mailto:areatecnica@comune.torriinsabina.ri.it) - PEC : [protocollo@pec.comune.torriinsabina.ri.it](mailto:protocollo@pec.comune.torriinsabina.ri.it)

---

### SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

determinazione del responsabile dei servizi tecnici n. **94** del **20.06.2025**

**OGGETTO : PRATICA EDILIZIA n. 51 / ANNO 2015**  
**DETERMINAZIONI**

Visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs 267/2000.  
Si attesta la copertura finanziaria della spesa di € ..... con imputazione  
sull'intervento ..... del Bilancio .....  
Impegno .....

TORRI in Sabina, li 20.06.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
(dott. MARCHEGIANI Simone)

EMESSI MANDATI : n. .... del .....  
n. .... del .....

Copia della presente determinazione è stata pubblicata sul sito informatico di questo Comune (art. 32 comma 1 Legge 18.06.2009, n. 69 e s.m.i.) per rimanervi 15 quindici giorni consecutivi (art. 124 c. 1 D.Lgs 18.08.2000, n. 267)

Torri in Sabina li \_\_\_\_\_

## **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

- visto l'art. 107, commi 2 e 3 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, il quale prevede che spettano ai dirigenti tutti compiti che impegnano l'Amministrazione comunale verso l'esterno, non ricompresi espressamente dalla legge e dallo statuto tra le funzioni degli organi di governo e non rientranti tra le funzioni del segretario comunale, nonché tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con atti di indirizzo adottati dall'organo politico;
- visto l'art. 109, comma 2 del D.Lgs n. 267/2000, il quale prevede che nei Comuni privi di qualifica dirigenziale, le funzioni di cui al citato art. 107 commi 2 e 3, possono essere attribuite, a seguito di provvedimento motivato del Sindaco, ai responsabili degli uffici e dei servizi:
- vista la deliberazione di G.M. n. 03 del 24.01.2017 con la quale è stato nominato il geom. RONCARA' Luciano responsabile unico del procedimento per la realizzazione di lavori pubblici ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs 18.04.2016, n. 50;
- visto il provvedimento del Sindaco in data 20.10.2021 prot. n. 5512 con il quale è stato nominato il responsabile dei servizi tecnici;
- vista la deliberazione di G.M. n. 16 del 06.02.2012 con la quale è stato istituito, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni, lo Sportello Unico per l'Edilizia, nell'ambito del servizio assetto del territorio – area tecnica ed è stato nominato responsabile dello stesso il responsabile del servizio assetto del territorio, al quale compete, comunque, il rilascio dei provvedimenti conclusivi;
- premesso che i Sigg.i CARINI Fabio e GURRIERI Daniela in data 29.12.2015 al prot. com. n. 6595 presentavano la richiesta di rilascio del permesso di costruire per la esecuzione dei lavori di realizzazione di un annesso agricolo in corrispondenza del terreno individuato in Catasto al FG. 23 mappali nn. 36 – 57 – 58 – 59 – 60 e 61 della superficie fondiaria di mq. 38.270;
- che la pratica edilizia veniva repertoriata nell'apposito registro al n. 51 dell'anno 2015;
- l'istanza con i relativi allegati venivano istruiti dall'ufficio tecnico del Comune intestato che con nota prot. com. n. 1227 del 03.03.2016 richiedeva la documentazione integrativa necessaria al rilascio del permesso di costruire;
- che per quanto riguarda l'autorizzazione sismica di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64 e Legge 05.11.1971, n. 1086 – capo II e capo IV D.P.R. 380/2001 – Regolamento regionale 26.10.2020, n. 26 veniva acquisito l'attestato di deposito per l'inizio dei lavori giusta nota regionale prot. n. 345305 del 08.07.2016 – POSIZ. n. 45431;
- che in data 19.09.2016 veniva rilasciato il permesso di costruire n. 6/2016 prot. n. 4954 a nome dei Sigg.i CARINI Fabio e GURRIERI Daniela;
- che in data 03.04.2017 veniva comunicato l'inizio dei lavori come da nota del direttore dei lavori, geom. COLLETTI Dario, acquisita in data 28.03.2017 al prot. com. n. 1792;
- che il Comando Stazione CARABINIERI FORESTALE di MONTEBUONO, avviava, sul cantiere in esame, alcuni controlli urbanistico – edili a seguito dei quali, per le vie brevi, richiedeva all'ufficio tecnico comunale tutta la documentazione costituente la pratica edilizia n. 51/anno 2015; documentazione che con nota prot. com. n. 1746 del 30.03.2018 veniva puntualmente trasmessa per le valutazioni di competenza;
- che con nota prot. n. 324/08.01.01 del 11.04.2018, acquisita in data 12.04.2018 al prot. com. n. 2003, la Stazione Carabinieri Forestale di MONTEBUONO comunicava, per il cantiere in esame, una violazione urbanistico edilizia ex art. 27 del D.P.R. 380/2001, in particolare veniva rilevato che l'area oggetto di intervento non era coperta da bosco in misura inferiore a quella dichiarata dal dott. agr. TIRABASSI Andrea all'uopo incaricato da questo ente con determinazione del responsabile dei servizi tecnici n. 36 del 06.05.2015;

- che successivamente, in data 16.05.2018 al prot. com. n. 2639, il direttore dei lavori, geom. COLLETTI Dario, comunicava a questo ente che, a seguito del sequestro preventivo dell'immobile, effettuato dai Carabinieri Forestale di MONTEBUONO, il cantiere era da intendersi chiuso rassegnando nel contempo le dimissioni dall'incarico di direttore dei lavori in attesa dei dovuti accertamenti e comunicazioni dell'esito degli stessi;

- che dagli ultimi atti e/o comunicazioni risalenti all'anno 2018 sono trascorsi circa sette anni fino a quando l'Avv. VENETTONI Roberto che rappresenta i Sigg.i CARINI Fabio e GURRIERI Daniela recapitava al prot. com. n. 1035 del 05.03.2025 una nota con la quale evidenziava quanto segue :

- ✓ gli agenti del Comando Stazione Forestale di MONTEBUONO contestavano la superficie del lotto dichiarato disponibile e facevano richieda al Giudice delle indagini preliminari del Tribunale di Rieti la convalida del sequestro preventivo disposto d'urgenza. Convalida che il Giudice delle indagini preliminari emetteva il 16.04.2018 in conformità al verbale;
- ✓ stante tale situazione, con i lavori nel frattempo sospesi, veniva aperto il procedimento penale N.R.G. 806/2018, rimasto tuttavia senza seguito per tutti gli anni scorsi;
- ✓ a seguito di ricerca effettuata direttamente presso il Tribunale di Rieti è emerso che il Pubblico Ministero, titolare del procedimento, ha ritenuto la insussistenza delle cause per il rinvio a giudizio degli imputati (Sigg.i CARINI Fabio e GURRIERI Daniela e dott. agr. TIRABASSI Andrea) chiedendo al Giudice delle indagini preliminari l'archiviazione del procedimento, revocando il sequestro con restituzione ai titolari delle particelle di terreno di cui al verbale degli agenti di Polizia Giudiziaria del 17.11.2018;
- ✓ a seguito di quanto sopra esposto, l'Avv. VENETTONI Roberto rendeva noto che i Sigg.i CARINI Fabio e GURRIERI Daniela sono interessati a portare a termine i lavori di cui al permesso di costruire n. 06/2016;

- che prima di determinarsi in ordine alla eventuale ripresa dei lavori, in data 21.05.2025 al prot. com. n. 2283, il medesimo Avv. VENETTONI Roberto ha reso un parere legale i cui elementi si riportano integralmente :

*in via di diritto occorre prendere le mosse dall'art. 21-nonies della L. 241/1990 e s.m.i. come modificato dall'art. 63 del D.L. n. 71/2021. Tale articolo dispone che, il provvedimento può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di pubblico interesse, entro un termine ragionevole, comunque non superiore ad un anno dal momento della sua adozione, e tenendo conto degli interessi dei destinatari.*

*I provvedimenti conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti e quindi per effetto di condotte costituenti reato, se accertate con sentenza passata in giudicato possono essere annullati anche dopo la scadenza dell'anno.*

*Facendo applicazione di tali principi al caso di specie sottoposto al nostro esame, risulta evidente quanto segue:*

*- il permesso a costruire n. 06/2016 risale ormai a quasi dieci anni orsono e non è stato mai annullato dall'Amministrazione ciò che rende impossibile ipotizzare un suo possibile annullamento, essendo abbondantemente scaduto il termine di cui alla L. 241/90. Motivare sull'interesse generale e motivare altresì sull'adozione di un siffatto provvedimento tenendo conto anche degli interessi dei destinatari avrebbe comunque reso non facilmente giustificabile l'adozione dell'atto.*

*- il procedimento penale aperto nel 2018 dal Tribunale di Rieti (N.R.G. 806/2018) si è concluso con la richiesta di archiviazione del Pubblico Ministero titolare dell'inchiesta al Giudice delle indagini preliminari. Il quale poi, con Decreto del 13.09.2022 ha disposto l'archiviazione del procedimento, revocando il sequestro e disponendo la restituzione ai titolari del terreno di cui al verbale del 17.11.2018.*

*Tale situazione ha determinato la impossibilità giuridica di assumere un provvedimento di annullamento anche oltre il termine di un anno, che sarebbe stato possibile soltanto ove fosse scaturita, dal procedimento penale, una sentenza di condanna. Nella materia in esame la Giurisprudenza ha ormai assunto un indirizzo univoco, basti citare : TAR Napoli 03.11.2020 n. 4992 – TAR Brescia n. 194/21 – TAR Milano n. 1488/2020 – Consiglio di Stato n. 6760/2019 – Cassazione SS.UU. 14.04.2021, n. 9453.*

*Sulla base di tutte le considerazioni si può pertanto concludere affermando che l'originario permesso a costruire n. 06/2016 rilasciato ai Sigg.i CARINI Fabio e GURRIERI Daniela non può essere annullato.*

*I predetti pertanto, sulla base di quanto previsto nel citato permesso a costruire potranno semplicemente portare a termine i lavori di progetto. Né potrebbero insorgere dubbi sulla possibilità di riprendere i lavori visto il lungo tempo trascorso dal rilascio del titolo.*

*Nel caso in esame, infatti, vale il principio del “factum principis”, secondo cui tutto il periodo che va dal disposto sequestro dell’area, 17.11.2018, sino al marzo del 2025, epoca in cui si è venuti a conoscenza del Decreto di Archiviazione del Giudice delle indagini preliminari, non deve essere preso in considerazione al fini del calcolo dei termini per il compimento dei lavori, sospesi per provvedimenti dell’Autorità.*

*Secondo la Giurisprudenza Amministrativa dominante, dal sequestro penale del cantiere e relativa area discende una causa di automatica sospensione del termine per la esecuzione dei lavori oggetto del permesso di costruire. Infatti, il sequestro dell’immobile ed il conseguentemente spossessamento della disponibilità giuridico – materiale del bene rappresentano circostanza assolutamente impeditiva alla presentazione anche di qualsiasi domanda di proroga. Il TAR ha quindi ritenuto che qualora sia intervenuta una causa di forza maggiore, c.d. factum principis, dal periodo di tali cause non si tenga conto ai fini della validità del titolo. Soltanto qualora il termine di validità per permesso di costruire, detratto tale periodo sia in scadenza l’interessato è onerato a presentare una istanza di proroga. Altrimenti è sufficiente presentare una CILA o una SCIA per la ripresa dei lavori (cfr. TAR Campania n. 1419/2020 – TAR Lazio n. 7608/2019).*

- ritenuto pertanto che dalla data di inizio dei lavori (03.04.2017) il termine di tre anni per la loro conclusione veniva a scadere il 02.04.2020. Poiché il 17.11.2018 è stato disposto il sequestro del cantiere e solo il 05.03.2025 siamo venuti a conoscenza del decreto di archiviazione del Giudice delle indagini preliminari, la scadenza del permesso a costruire n. 06/2016 viene a scadere il 20.07.2026;

- che fermo restando quanto sopra, qualora le opere non possono essere completate entro detto termine può trovare applicazione l’art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001 : “*La realizzazione della parte dell’intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell’articolo 22*” così come possono trovare applicazione le disposizioni del comma 2 di detto articolo : *Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell’attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell’agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell’intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. nonché del comma 2-bis : sono realizzabili mediante segnalazione certificata d’inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale (....omissis);*

- Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- Visto il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;
- Visto lo Statuto comunale;
- Visto il vigente Regolamento di contabilità del Comune:

## DETERMINA

- 1) – le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- 2) – per tutte le motivazioni suseposte, i Siggi CARINI Fabio e GURRIERI Daniela possono portare a compimento i lavori di realizzazione di un annesso agricolo in corrispondenza del terreno individuato in Catasto al FG. 23 mappali nn. 36 – 57 – 58 – 59 – 60 e 61 della superficie fondiaria di mq. 38.270, assentiti con permesso a costruire n. 6/2016 prot. n. 4954 del 19.09.2016 la cui scadenza è fissata al 20.07.2026;
- 3) – di stabilire che per le opere che non possono essere ultimate entro detto termine può trovare applicazione l’art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001 : “*La realizzazione della parte dell’intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell’articolo 22*” e nella fattispecie possono trovare applicazione le disposizioni del comma 2 di detto articolo : *Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la*

*destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*  
*nonché del comma 2-bis : sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale (...omissis);*

- 4) – di dare atto che il responsabile del procedimento è il geom. RONCARA' Luciano e che lo stesso dichiara, ai sensi degli artt. 6-bis della L. 241/1990 e 16 del D.Lgs 36/2023, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale con l'oggetto del presente atto;
- 5) – di trasmettere copia del presente atto ai Sigg.i CARINI Fabio e GURRIERI Daniela per quanto di competenza;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
-(geom. RONCARA' Luciano)

Visto : IL SINDACO

Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato