Pubblicato il 20/01/2026

N. 01164/2026 REG.PROV.COLL.
N. 08273/2025 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 Quinta Ter)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8273 del 2025, proposto da De.De. s.r.l., in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e difesa dagli avvocati Mario Zotta, Fabio Costa, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Mario Zotta in Roma, viale Pasteur 5;

contro

Comune di Anzio, in persona del legale rappresentante *p.t.,* rappresentato e difeso dall'avvocato Ilaria Magliulo, con domicilio digitale presso la pec come da registri di giustizia;

nei confronti

Angela Anedda, non costituita in giudizio;

per l'annullamento

dell'ordinanza dirigenziale di ripristino dello stato dei luoghi n. 2 del 27 giugno 2025 prot. 73255/2025 a firma del responsabile del Servizio 2 Area economica finanziaria della città di Anzio con la quale è stato ordinato "di lasciare libera da ogni cosa, entro 5 giorni dalla notifica del presente provvedimento, l'area di mq 596,08 (foglio

34, particelle nn. 240-280-1130 Anzio Lungomare delle Sirene n. 8); con avvertenza che, trascorso infruttuosamente tale termine, si procederà d'ufficio al ripristino dello stato dei luoghi, con addebito delle relative spese sostenute a carico del trasgressore";
- di ogni atto preliminare, prodromico, connesso e/o consequenziale al provvedimento impugnato anche allo stato non conosciuto, ivi inclusa, poiché menzionata nel provvedimento impugnato, la nota rubricata al prot. gen. 80403, con la quale il Comune ha provveduto a chiedere al competente Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, l'avvio delle procedure al fine di accertare la corretta collocazione del confine demaniale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Anzio;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 13 gennaio 2026 il cons. Anna Maria Verlengia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso notificato il 17 luglio 2025 e depositato in pari data la De.De. s.r.l., proprietaria dell'immobile sito in Anzio, Lungomare delle Sirene n. 8, attualmente distinto catastalmente al Fg. 34, partt. 240-280 e 1130, costituito da un fabbricato e dal terreno circostante che termina pochi metri prima della dividente demaniale, estendendosi per circa 660 mq., destinato a residence vacanze, ha impugnato l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n. 2 del 27 giugno 2025 con cui il Comune di Anzio ordina alla ricorrente di lasciare libera da ogni cosa, entro 5 giorni dalla notifica del presente provvedimento,

l’area di mq 596,08 (foglio 34, particelle nn. 240-280-1130 Anzio Lungomare delle Sirene n. 8).

Premette la ricorrente che l’area demaniale prospiciente la proprietà della ricorrente è stata data in concessione allo stabilimento balneare La Scialuppa II di cui è titolare la sig.ra Angela Anedda e che quest’ultima avrebbe occupato con ombrelloni, lettini ed altri manufatti, una estesa porzione del terreno della ricorrente.

Avverso la turbativa nel possesso asseritamente compiuta dalla sig.ra Anedda la ricorrente ha agito con l’azione di spoglio che ha dato luogo all’ordinanza del Tribunale di Velletri del 15 maggio 2025 con cui è stata vietata l’installazione di lettini e ombrelloni sull’area di mq 596,08 (foglio 34, particelle nn. 240-280-1130 Anzio Lungomare delle Sirene n. 8), come individuata nella planimetria allegata al ricorso.

Avverso la gravata ordinanza del comune di Anzio la ricorrente ha articolato i seguenti motivi di doglianza:

1) “Nullità assoluta dell’atto sotto il profilo della carenza di potere in astratto. I. a - Elusione del giudicato civile. I.b - Violazione e falsa applicazione di legge con particolare riferimento all’art. 32 codice della navigazione_ carenza di potere”: con il provvedimento impugnato, eludendo l’ordinanza del giudice civile, il Comune avrebbe agito in carenza di potere, non avendo alcun potere di intervenire in sostituzione e violazione di un provvedimento giurisdizionale, né di ricognizione dei confini demaniali, tanto più che nel caso di specie non sussiste alcun ragionevole dubbio in ordine all’esatto confine del bene demaniale;

2) “Incompetenza assoluta del dirigente firmatario dell’atto ad adottare l’ordinanza impugnata. Violazione e/o falsa applicazione di legge con particolare riferimento all’art. 54 co. 4 del TUEL sotto altro profilo. Mancanza dei presupposti necessari all’adozione dell’atto.

Difetto di motivazione": solo il Sindaco e non il dirigente è competente ad emanare ordinanze *extra ordinem* quale sarebbe il provvedimento impugnato, in ragione del suo contenuto;

3) "Violazione e/o falsa applicazione di legge con particolare riferimento all'art. 54 co. 4 del TUEL sotto altro profilo. Mancanza dei presupposti necessari all'adozione dell'atto. Difetto di motivazione": "l'Amministrazione non ha motivato in merito al ricorrere di nessuno dei presupposti necessari all'adozione dell'atto";

4) "Violazione e/o falsa applicazione di legge con riferimento all'articolo 7 della legge n. 241 del 7 agosto 1990; omessa comunicazione dell'Avvio del procedimento presupposto. Difetto assoluto di istruttoria": qualora il Comune avesse consentito la partecipazione degli interessati e svolto la relativa istruttoria avrebbe avuto modo di accertare che nel caso *de quo* non ricorre alcuna incertezza sui confini demaniali tale da giustificare l'avvio di un procedimento di rideterminazione degli stessi ed ancor meno l'adozione dell'ordinanza impugnata, atteso che l'estratto di mappa del SID certifica ed attesta che le particelle interessate dall'ordinanza di sgombero non sono demaniali e sono esterne alla linea della dividente demaniale, nonché di proprietà della ricorrente.

Il 1° settembre 2025 si è costituito il comune di Anzio in resistenza, con memoria formale, seguita il 5 settembre 2025 da altra memoria con cui rappresentava che:

- l'area in contestazione "avente la superficie di mq. 596,08 (Foglio 34, part.lle nn. 240-280-1130), di cui all'impugnata Ordinanza, ricade anche nell'ambito della concessione demaniale marittima n.12/2013, rilasciata in rinnovo dal Comune di Anzio – Ufficio Demanio Marittimo alla signora Angela Anedda";
- "stante la situazione determinatasi la Guardia Costiera – Ufficio Circondariale Marittimo di Anzio, mediante comunicazione Prot.

n.6503 del 01/07/2024, rappresentava al Comune di Anzio-Ufficio Demanio Marittimo la necessità di condurre una ricognizione sull'esatto posizionamento della dividente demaniale nella zona oggetto del presente contenzioso, evidenziando specificatamente che nell'ambito delle attività di controllo era emersa "una fattispecie di criticità in ordine alla corretta collocazione del confine demaniale che vede interessato parte dello stabilimento balneare denominato La Scialuppa II e l'unità immobiliare di proprietà della DE DE Srl ad oggi esercente l'attività di casa vacanze di Elianto" ;

- "a tal fine l'Autorità Marittima richiedeva la partecipazione dell'Amministrazione ad un sopralluogo congiunto convocato per il giorno 9 luglio 2024";
- "tale sopralluogo non veniva, però, effettuato in quanto il Comune di Anzio, con Atto prot. n. 62477/2024, rappresentava che con Ordinanza Sindacale n. 4 del 05/01/2021 era stato interdetto l'accesso, il transito e la sosta nell'area di interesse, "in quanto ricadente in zona a rischio idrogeologico elevato, in base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I."";
- "comunque, tale provvedimento si trovava allo stato in sede di rettifica e/o deroga, a seguito della formale richiesta di revisione presentata in data 30/05/2024 da parte della concessionaria Angela Anedda";
- "trattandosi di questioni dominicali, l'accertamento del confine doveva necessariamente interessare altresì l'Agenzia del Demanio";
- "mediante l'impugnata Nota Prot. 80403/2024 del 10/09/2024 il Comune di Anzio rappresentava al competente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la necessità di verificare l'andamento della dividente demaniale nella zona di interesse, come già richiesto in precedenza dall'Autorità Marittima locale";

- “a seguito della richiesta presentata dalla società De De S.r.l. di installare in prossimità del predetto stabilimento balneare una recinzione, l’Agenzia delle Dogane e dei Monopoli-Ufficio delle Dogane Roma 1, richiedeva alla resistente indicazioni in merito all’esatta collocazione del confine demaniale nell’area de qua, ai fini del rilascio della relativa autorizzazione”;
- “l’Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Anzio, con Nota Prot. 64238/2025, indicava che il procedimento di accertamento della dividente era in itinere e che, di conseguenza, nessun parere poteva essere rilasciato prima della sua conclusione”;
- “In pendenza del procedimento sull’esatta collocazione del confine demaniale marittimo e a seguito dell’ordinanza del Tribunale ordinario di Velletri” il comune adottava il provvedimento impugnato.

Il Comune ha altresì controdedotto nel merito delle doglianze.

Il 10 dicembre 2025 il Comune di Anzio ha depositato una ulteriore memoria con cui insiste nelle proprie difese.

Alla pubblica udienza del 13 gennaio 2026 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO

Il ricorso è fondato sotto l’assorbente profilo della insussistenza dei presupposti e del difetto di istruttoria.

Oggetto del gravame è il provvedimento con cui il Dirigente del Comune di Anzio ha ordinato alla amministratrice della società De.De. “di lasciare libera da ogni cosa, entro 5 giorni dalla notifica del presente provvedimento, l’area di mq 596,08 (foglio 34, particelle nn. 240-280-1130 Anzio Lungomare delle Sirene n. 8)” e disposto “il divieto utilizzare e di installare lettini e ombrelloni e qualsiasi cosa sull’area di mq 596,08 (foglio 34, particelle nn. 240-280-1130 Anzio Lungomare delle Sirene n. 8”.

Dalle premesse dell'ordinanza si evince che la decisione scaturisce dalla richiesta, avanzata con nota del 10/9/2024 da parte del Comune al Ministero delle infrastrutture e trasporti, di avviare le procedure al fine di accertare la corretta collocazione del confine demaniale, stante la criticità emersa riguardante i confini tra la proprietà della De De srl e l'area demaniale marittima in concessione alla sig.ra Angela Anedda.

Dalla memoria del comune si rende noto che dette criticità sono state rappresentate con la comunicazione della Guardia costiera del 1° luglio/4 luglio 2024 nella quale si legge che la finalità della verifica dei vigenti confini demaniali è quella di "riscontrare eventuali irregolarità denunciate a carico del concessionario di cui alla CDM della Scialuppa II" (all. 12-11 amm.).

Sembra evidente che le criticità riguarderebbero, alla luce della comunicazione della Guardia costiera, l'area di fatto occupata dalla concessionaria del bene demaniale.

Ciò che tuttavia non appare contestato è che nessuna nuova delimitazione del confine demaniale è stata effettuata, né che vi siano stati sopralluoghi che abbiano accertato una erroneità nei confini delle particelle che la ricorrente sostiene rientrare nella sua proprietà e che sono avvalorati dal decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Velletri dell'8 marzo 1999, dalla relazione del CTU nel medesimo procedimento, dalle risultanze catastali e dall'estratto del SID.

La ricorrente aveva peraltro ottenuto il 15 maggio 2025, a seguito di azione contro la turbativa della proprietà da parte della confinante, concessionaria di area del demanio marittimo, una ordinanza del Tribunale ordinario, riportata nelle premesse dell'atto gravato, con la quale il giudice, acquisita e valutata la documentazione sopra menzionata a sostegno della titolarità del bene oggetto dell'odierno

giudizio, ha riscontrato che la concessione demaniale della controinteressata “non interessi le particelle in uso alla ricorrente (cfr. particelle nn. 240-280 e 1130), né dalla produzione documentale versata in atti dal resistente [sig.ra Anedda] si evince una diversa e chiara delimitazione dei confini, tale da far ritenere, quantomeno ai fini della delibazione sommaria del presente giudizio e impregiudicato il merito, il legittimo e conforme utilizzo rispetto alla concessione da parte della resistente”.

Da queste premesse non trova alcuna base giuridica il divieto alla ricorrente di utilizzare aree di proprietà antistanti il proprio immobile adibito a residence per collocarvi ombrelloni e lettini.

Per giurisprudenza pacifica il procedimento di delimitazione del demanio marittimo costituisce una mera facoltà e non un obbligo per l’amministrazione, la quale può essere esercitata sul presupposto che esista un ragionevole dubbio in ordine all’esatto confine del bene demaniale; ne consegue l’illegittimità di un ordine di sgombero non preceduto dall’effettuazione dello speciale procedimento in questione nel caso in cui ricorra un’oggettiva incertezza, da superare mediante un formale contraddittorio sull’esatta posizione dei confini (così Cons. giust. amm. 9 aprile 2018, n. 215 e giurisprudenza ivi richiamata; v. anche Cons. giust. amm. 10 febbraio 2014, n. 68).

Dalla lettura della documentazione allegata dalla resistente l’incertezza sul confine della proprietà di De.De. non trova nessun riscontro oggettivo idoneo all’adozione di una ordinanza che si risolve nella limitazione della legittima fruizione della proprietà privata ed in ogni caso il Comune, prima di procedere all'intimazione di sgombero, avrebbe comunque dovuto attendere la definizione del procedimento di delimitazione del confine demaniale, con lo specifico procedimento previsto dall'art. 32 cod. nav., di cui aveva

chiesto l'avvio all'autorità competente ma che non risulta essere stato neanche iniziato.

Tutta la documentazione versata in giudizio dal Comune conforta la tesi di parte ricorrente, da ultimo con la nota del 9 ottobre 2025 con cui l'amministrazione comunale chiede al Ministero informazioni in merito alla propria richiesta di verifica della dividente demaniale rappresentata nel SID, evidenziando che, allo stato, non si è svolto nemmeno un incontro per discutere le criticità che sarebbero emerse. Criticità che, va ricordato, riguardano semmai l'occupazione di area privata da parte del concessionario e non l'occupazione di area demaniale da parte della ricorrente e che la controversia in merito alla appartenenza al demanio delle particelle nn. 240-280 e 1130 del foglio 34 sorge sulla scorta della controversa pretesa della concessionaria confinante che le stesse rientrino nell'area data in concessione senza che, tuttavia, di detta appartenenza vi sia neanche un principio di prova documentale, tanto più idoneo a smentire il contenuto degli atti prodotti dalla ricorrente a sostegno della estensione della proprietà privata o la correttezza del posizionamento della dividente demaniale per come riportata nel SID.

Per quanto osservato il ricorso va accolto, con assorbimento dei profili non scrutinati, e, per l'effetto, va annullato il provvedimento gravato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura indicata nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quinta Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato (ordinanza n. 2 del 27 giugno 2025).

Condanna il Comune di Anzio al pagamento a favore della ricorrente delle spese di lite che liquida in euro 2.000,00 (duemila/00) oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 13 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Mario Alberto di Nezza, Presidente

Anna Maria Verlengia, Consigliere, Estensore

Pierluigi Tonnara, Referendario

L'ESTENSORE	IL PRESIDENTE
Anna Maria Verlengia	**Mario Alberto di Nezza**

IL SEGRETARIO