

N. 13813/2024 REG.PROV.COLL.

N. 09308/2020 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 Seconda Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 9308 del 2020, proposto da Maria Pia Costantino, rappresentato e difeso dall'avvocato Federico Guidoni, con domicilio digitale come in atti;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Barbara Battistella, con domicilio digitale come in atti;

per l'annullamento

della Determinazione Dirigenziale, contenente “ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente eseguiti”, numero di repertorio CF/855/2020, numero di protocollo CF/51814/2020 emessa dall'Ente Pubblico odierno resistente, Municipio V – Direzione Tecnica, in data 2.4.2020, notificata in data 14.7.2020

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 24 maggio 2024 la dott.ssa Giovanna Vigliotti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso introduttivo del giudizio, parte ricorrente impugna il provvedimento con il quale Roma Capitale ha ingiunto la demolizione di una serie di opere abusive asseritamente realizzate in assenza del necessario titolo abilitativo.
2. Il provvedimento in questione viene censurato per violazione degli articoli 3, 7 e 8 della L. 241/1990 in quanto adottato in violazione delle prerogative partecipative del ricorrente e in difetto assoluto di motivazione.
3. Per quanto concerne il merito, parte ricorrente asserisce che il provvedimento impugnato deve ritenersi illegittimo in quanto gli interventi qualificati come abusivi rientrerebbero tutti nell'alveo della attività di edilizia libera, trattandosi per lo più di opere di manutenzione ordinaria di modesta entità.
4. Roma Capitale si è costituita in giudizio con memoria di stile senza svolgere difese.
5. All'udienza del 24 maggio 2024, la causa è stata trattenuta in decisione.
6. Il Collegio ritiene che il ricorso sia infondato e debba, pertanto, essere rigettato per le ragioni di seguito esposte.

7. Con riguardo alle censure relative alla violazione delle garanzie partecipative del ricorrente, si richiama il consolidato indirizzo giurisprudenziale secondo cui l'ordinanza di demolizione è atto vincolato la cui adozione non è subordinata all'invio della comunicazione di avvio del procedimento, essendo espressione del potere repressivo degli abusi edilizi; la sanzione ripristinatoria costituisce manifestazione di attività amministrativa doverosa, che non richiede la partecipazione del destinatario dell'atto (cfr. da ultimo Cons. Stato, Sez. VI, 14 giugno 2023, n. 5870).

8. Né sussiste il denunciato profilo di illegittimità per difetto di motivazione. La rappresentazione della natura abusiva degli interventi realizzati in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, dei quale sono descritti la consistenza e la localizzazione, soddisfa l'onere motivazionale gravante in capo al Comune.

9. Il dovere di reprimere l'abuso accertato, contrariamente a quanto ritenuto dal ricorrente, non è mediato dal riferimento ad eventuali ragioni di interesse pubblico prevalenti al ripristino dello stato dei luoghi.

10. Ciò detto, la tesi sostenuta dal ricorrente secondo cui gli interventi contestati rientrerebbero nell'alveo dell'edilizia libera non può essere condivisa.

11. Nel caso in esame viene, infatti, in rilievo la trasformazione di un locale magazzino, nel suo complesso, a destinazione abitativa, con l'effetto di incidere in modo determinate sul relativo carico urbanistico. In fattispecie analoga, questo Tribunale ha considerato che «nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi "accessori" che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine e

locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria. Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire. Aderendo, quindi, al costante orientamento della giurisprudenza, ... deve ritenersi che ... allorché lo stesso [cambio di destinazione d'uso] intervenga ... tra locali accessori e vani ad uso residenziale, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall'esecuzione di opere...» (sez. II-bis, sent. n. 4577/2017).

12. Il Collegio ritiene di uniformarsi al predetto orientamento non sussistendo nella fattispecie peculiarità che consentano di discostarsene. La trasformazione in cucina-soggiorno (e quindi in abitazione) di un vano magazzino con iniziale destinazione non residenziale, realizzata con opere di abbattimento e adeguamento degli impianti, comporta inevitabilmente un incremento delle superfici "utili" ai fini residenziali, con connesso aggravio del carico urbanistico e soggiace pertanto, necessariamente al regime sanzionatorio ex art. 31 DPR 380/01.

13. Per quanto concerne gli ulteriori interventi contestati, essi determinano una alterazione della sagoma e del prospetto dell'edificio principale e perciò solo non possono essere assoggettati al regime dell'edilizia libera.

14. Peraltro, una volta appurata l'esecuzione di opere in assenza del necessario titolo abilitativo, non costituisce onere dell'Amministrazione Comunale verificare la sanabilità delle stesse (a seguito di accertamento di conformità) in sede di vigilanza

sull'attività edilizia, essendo per legge rimessa ogni iniziativa in merito all'impulso del privato interessato.

15. Le osservazioni sin qui svolte consentono, pertanto, di affermare la legittimità del provvedimento impugnato.

16. Il ricorso deve, dunque, essere respinto.

17. Atteso che il Comune resistente, pur costituitosi, non ha svolto difese, il Collegio ritiene di compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, 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 24 maggio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Riccio, Presidente

Eleonora Monica, Consigliere

Giovanna Vigliotti, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Giovanna Vigliotti

IL PRESIDENTE
Francesco Riccio

IL SEGRETARIO