



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 8504 del 2016, proposto da Francesca Rotella, rappresentata e difesa dall'avvocato Donato Toma, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Vito Artale, 6;

*contro*

Comune di Bracciano, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Tiziana Pirone, domiciliato presso la Tar Lazio Segreteria in Roma, via Flaminia 189;

*per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione e rimozione di opere ed installazioni abusive e ripristino dello stato originario dei luoghi dell'immobile sito in bracciano, via delle rose n. 38.*

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Bracciano;

Visti tutti gli atti della causa;

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

Relatore il dott. Fabio Di Lorenzo nell'udienza di smaltimento del giorno 5 luglio 2024, tenuta da remoto a termini dell'art. 87, comma 4-bis c.p.a., e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

1. Parte ricorrente ha impugnato l'ordinanza di demolizione di opere abusive n. 30 del 06/04/2016, notificata il 04/05/2016, relativa ad un abusivo cambio di destinazione d'uso da uso studio ad uso abitativo, nonché, nel piano rialzato, da uso magazzino a uso residenziale.

Si è costituito il Comune di Bracciano per resistere al ricorso.

All'esito dell'udienza di smaltimento del giorno 5 luglio 2024, tenuta da remoto, il Collegio ha deliberato la decisione in camera di consiglio.

2. Con il primo motivo parte ricorrente ha lamentato la mancanza della comunicazione di avvio del procedimento, e la mancanza della motivazione in ordine alle ragioni di interesse pubblico alla demolizione.

Il Collegio ritiene che la censura sia infondata.

Premesso che al momento del sopralluogo effettuato dal geom. Andrea Sterpa in data 21/04/2015 dalle ore 16:00 circa, era presente la Sig.ra Anna Neri in qualità di genitore della ricorrente Rotella Francesca, è infondata la doglianza relativa alla mancata comunicazione di avvio del procedimento, dovendosi condividere l'orientamento secondo cui «*La comunicazione di avvio del procedimento amministrativo, prescritta dall'art. 7 L. 7 agosto 1990, n. 241, non è richiesta ai fini dell'adozione degli atti di repressione degli abusi, trattandosi di procedimenti tipizzati, in quanto compiutamente disciplinati da legge speciale e da questa strettamente vincolati, i quali presuppongono meri accertamenti tecnici sulla consistenza e sul carattere abusivo delle opere realizzate, sicché non richiedono l'apporto partecipativo del destinatario*» (Cons. Stato, sez. IV, 4 febbraio 2013, n. 666).

Analogamente, è prova di fondamento la censura relativa al difetto di motivazione in quanto, in ragione del carattere vincolato dell'atto, non occorre una specifica

motivazione in merito alla sussistenza dell'interesse pubblico alla demolizione dell'opera abusiva. Si richiama l'orientamento della giurisprudenza, secondo cui «*In materia di repressione degli abusi edilizi, la P.A. è titolare di poteri vincolati, il cui esercizio è fondato unicamente sul previo accertamento dell'abuso, senza che possa essere richiesta una particolare motivazione, risolvendosi quest'ultima nel predetto accertamento dell'abusività dell'opera e senza che possa assumere rilievo l'eventuale difetto di comunicazione di avvio del procedimento; e ciò sia in quanto ricorre l'ipotesi di cui all'art. 21octies, 2° comma, primo periodo, L. 7 agosto 1990, n. 241, sia in quanto, nei casi in cui sussiste verbale di sopralluogo ed accertamento del manufatto abusivo in contraddittorio con gli interessati, quest'atto assolve di per sé agli obblighi di informazione in ordine al successivo, doveroso avvio del procedimento, nè sussiste violazione del precedente art. 10 bis, essendo quest'ultimo applicabile ai procedimenti ad istanza di parte, e non ai procedimenti sanzionatori*» (C. Stato, sez. IV, 6 giugno 2011, n. 3398).

3. Con il secondo motivo parte ricorrente ha lamentato il difetto di istruttoria in quanto il provvedimento impugnato non avrebbe adeguatamente valutato la possibilità di sanzioni pecuniarie alternative, né avrebbe considerato se la demolizione della parte abusiva possa compromettere la statica della parte non abusiva. L'abuso inoltre non sarebbe stato realizzato dalla parte ricorrente, la quale avrebbe acquistato l'immobile già in tale stato.

Il Collegio ritiene che la censura sia infondata.

Dalla relazione allegata relazione prot. 12243 del 07 /05/2015 emerge la gravità degli abusi: «*a) al piano terra dell'immobile è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso da studio a residenziale, con la presenza di soggiorno - pranzo, angolo cottura oltre alla demolizione delle tramezzature che costituivano un vano bagno al posto del quale attualmente risulta esserci l'ambiente cucina a vista. Al piano interrato è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale con la presenza di una camera da letto e di un impianto di riscaldamento autonomo con la presenza di termosifone, oltre alla presenza di un bagno per la quale realizzazione è stato chiuso il sottoscala con una nuova tramezzatura. Quanto descritto è stato realizzato in*

*difformità alle concessioni edilizie numeri 106/ 1995 e 207 I 2000; b) Non vi è corrispondenza delle opere realizzate con i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla normativa del piano di lottizzazione denominato "Montebello" in quanto, così come indicato nelle Concessioni Edilizie numeri 106/ 1995 e variante 207/ 2000, l'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, ha una destinazione a studio nei piani terra e primo e a magazzino o box auto nel piano interrato; c) Dalle misurazioni effettuate è emerso che non sono stati realizzati incrementi di superfici o di volumi dell'immobile. Sono stati realizzati esclusivamente i cambi di destinazione d'uso dei due piani e una diversa distribuzione degli spazi interni con adeguamento ed incremento degli impianti (gas per la cucina, termico al piano interrato); d) L'area ha la seguente destinazione urbanistica di Piano regolatore Generale entrato in vigore nel dicembre 2009: articolo 46 - sottozona Cl - aree già sottoposte a pianificazione attuativa. L'area non è assoggettata al vincolo paesaggistico».*

Orbene, il Collegio ritiene che va considerato mutamento della destinazione d'uso rilevante ogni tipologia di impiego degli immobili differente da quella originaria, a prescindere dalla realizzazione di opere, che implichi il passaggio ad una differente categoria funzionale tra residenziale, turistico ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, e rurale. Ciò premesso, la concessione edilizia n. 106/95 e la concessione edilizia n. 207 /00, assentivano la realizzazione di una piazza polifunzionale e di “*edifici per servizi a carattere privato*”, da intendersi come studi professionali e uffici, ai quali è attribuita la categoria funzionale A/10. Peraltro anche dalle tavole allegate alla domanda di variante in corso d'opera si evince che l'istanza di variante in corso d'opera non abbia riguardato il cambio di destinazione d'uso, dato che nei grafici non viene indicata la cucina o l'angolo-cottura, limitandosi a indicare le variazioni poi approvate, relative alla medesima sottocategoria “uffici e studi professionali” nell'ambito della categoria funzionale A.

Insomma, dalla relazione di sopralluogo si evince che la società Atlantica S.r.l. dapprima e la proprietaria Francesca Rotella successivamente, abbiano apportato

ingenti modifiche all'immobile mutando la destinazione d'uso. Il rilevante abuso esclude che vi siano i presupposti per l'applicazione di sanzioni pecuniarie alternative.

Il Collegio rileva inoltre che parte ricorrente non ha presentato la domanda di permesso in sanatoria *ex art. 36 dpr 380/01*, né ha comunque allegato e dimostrato che vi sia la doppia conformità.

Parte ricorrente non ha neppure provato che demolendo la parte abusiva sussisterebbe un pericolo di staticità per la residua parte dell'abitazione. Non vi sono quindi ostacoli alla necessaria riduzione in pristino, che andrà effettuata rispetto ai titoli rilasciati.

4. Il ricorso è pertanto respinto.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza, e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge e condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore dell'amministrazione resistente, liquidandole in euro 2.000,00, oltre spese generali nella misura del 15%, oltre Iva e Cpa come per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 luglio 2024 svolta da remoto tramite *Microsoft Teams* con l'intervento dei magistrati:

Benedetto Nappi, Presidente

Fabio Di Lorenzo, Referendario, Estensore

Michele Tecchia, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Fabio Di Lorenzo**

**IL PRESIDENTE**  
**Benedetto Nappi**

IL SEGRETARIO

WWW.LAVORIPUBBLICI.IT