

N. 21693/2024 REG.PROV.COLL.

N. 06312/2020 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 6312 del 2020, proposto da Gianni Riccobono, rappresentato e difeso dall'avvocato Carlo Abbate, con domicilio digitale come in atti e domicilio eletto in Roma, via della Maratona n.56;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e Aurora Francesca Sitzia, con domicilio digitale come in atti;

per l'annullamento

- della Determinazione Dirigenziale numero repertorio CU/660/220 del 30.03.2020, numero protocollo CU/27496/2020 del 30.03.2020, notificata il 13.05.2020, avente ad oggetto “ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in VIA DELLA MARATONA N. 56, PIANO IV, INT.13 (art. 16, Legge Regione Lazio n. 15/2008 e s.m.i)” con la quale è stata intimata la rimozione e/o demolizione di tutte le opere abusivamente realizzate

consistenti in: “Stato dei luoghi non conforme all'ultimo titolo legittimo, rappresentato dalla licenza edilizia n. 1277 del 21.01.1960, individuandosi così un ampliamento di circa 30 mq consistente nella chiusura di una loggia ai fini residenziali e nell'aggiunta di un ulteriore volume adiacente all'esistente, realizzato sulla terrazza di proprietà”;

- di ogni altro atto preordinato, coordinato e comunque connesso e consequenziale ed in particolare della D.D. rep. n. CU/597/2020 – Prot. n. CU/25006/2020 del 16/03/2020, non notificata e conosciuta dal ricorrente solo tramite la superiore D.D.; nonché del provvedimento contenente il “motivato accertamento tecnico (con cui) si ritiene che al fine di conformare l'organismo edilizio in questione agli strumenti urbanistici ed alla normativa edilizia vigente, le suddette strutture edilizie abusivamente realizzate possano essere rimosse/demolite, non comportando tale intervento problemi statici o comunque pregiudizio per le strutture preesistenti regolarmente realizzate/per le parti realizzate in conformità al titolo abilitativo”.

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 20 settembre 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, il ricorrente ha impugnato il provvedimento con il quale Roma Capitale ha ingiunto la demolizione dell'intervento edilizio realizzato *sine titulo* e consistente in un ampliamento di circa 30 mq ottenuto attraverso la chiusura di una loggia ai fini residenziali e nell'aggiunta di un ulteriore volume adiacente all'esistente, realizzato sulla terrazza di proprietà.
2. Il ricorrente non contesta l'abusività del suddetto intervento ma deduce che lo stesso sarebbe stato realizzato negli anni 70 dalla propria dante causa e che egli ne è venuto a conoscenza solo in occasione della presentazione della SCIA per l'ammodernamento dell'appartamento.
3. Viene, altresì, contestato quanto rilevato da Roma Capitale nel provvedimento impugnato secondo cui la demolizione dell'intervento non recherebbe pregiudizio alla restante parte dell'immobile.
4. Si è costituita in giudizio Roma Capitale contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto e concludendo per il rigetto integrale del ricorso.
5. All'udienza del 20 settembre 2024, la causa è stata trattenuta in decisione.
6. Il Collegio ritiene che il ricorso sia infondato e vada, pertanto, rigettato.
7. In primo luogo, si rileva che è priva di pregio la censura relativa al lasso di tempo trascorso tra la realizzazione dell'abuso e l'ordinanza di demolizione.
8. Come noto, la giurisprudenza è unanime nel ritenere che il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione

non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino, non maturando alcun legittimo affidamento in capo al privato «di poter conservare, anche nel lungo periodo, le opere abusivamente realizzate; di conseguenza non v'è ragione per obbligare l'Amministrazione ad effettuare una valutazione comparata tra l'interesse privato e quello pubblico, al ripristino della legalità violata, e a darne conto con specifica motivazione» (ex multis Cons. Stato, sez. VI, 23 gennaio 2024, n. 729).

9. Privata di pregio è anche la censura secondo cui Roma Capitale non avrebbe potuto intervenire in quanto sarebbe infruttuosamente spirato il termine per l'esercizio del potere inhibitorio rispetto alla SCIA presentata per l'ammodernamento dell'appartamento.

10. Gli interventi abusivi oggetto dell'ordine di demolizione non trovano, infatti, titolo legittimante nella SCIA presentata dal ricorrente come riconosciuto dallo stesso in quanto realizzati *sine titulo* in epoca antecedente, facendo venire meno la necessaria presenza di un valido titolo edilizio legittimante la preesistenza.

11. La comunicazione di nullità e inefficacia della SCIA consegue, dunque, all'accertamento della mancanza del requisito indefettibile della conformità alla normativa urbanistico edilizia dell'ante operam risultante dagli elaborati grafici allegati alla SCIA stessa. Si tratta, dunque, di un provvedimento meramente ricognitivo dell'inefficacia ab origine della SCIA, come tale non sottoposto a termini di decadenza.

12. Per quanto concerne, infine, la censura relativa alla erronea valutazione di Roma Capitale l'impossibilità di procedere alla demolizione delle opere abusive senza pregiudicare la parte legittima dell'immobile, si osserva quanto segue.

13. Il potere di disporre la c.d. fiscalizzazione degli abusi, disciplinato dall'art. 34 del dpr 380/201, ha valore eccezionale e derogatorio e dev'essere inteso nel senso che non compete all'Amministrazione precedente valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se la misura possa essere applicata, incombando, piuttosto, sul privato interessato, la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme (Cons. Stato, Sez. VI, 3/1/2022, n. 1; 1/3/2021, n. 1743).

14. Pertanto, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, secondo condiviso e consolidato arresto giurisprudenziale "la valutazione della sussistenza delle condizioni per la c.d. fiscalizzazione dell'abuso non costituisce condizione di legittimità dell'ordinanza di demolizione. Invero, l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria va decisa in fase esecutiva dell'ordine di demolizione, nella quale gli interessati ben possono dedurre lo stato di pericolo per la stabilità dell'edificio, e sulla base di un motivato accertamento tecnico. In ogni caso, non spetta all'Amministrazione, bensì al destinatario dell'ordine di demolizione che invochi l'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva, dare piena prova della sussistenza dei presupposti fissati dall'art. 34, d.P.R. n. 380/2001 per accedere al beneficio in questione. In particolare, spetta all'istante dimostrare il pregiudizio sulla struttura e sulla fruibilità arrecato alla parte non abusiva dell'immobile dalla demolizione della parte abusiva e che tale pregiudizio sia evitabile esclusivamente con la fiscalizzazione dell'abuso" (T.A.R.

Lombardia, Brescia, sez. I, 01/10/2020, n. 679, T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, 01/04/2021, n. 2188; TAR Lazio, Roma, Sez. II - stralcio n. 12285 del 30/11/2021).

15. Accertata, dunque, la sussistenza dei presupposti per la legittima adozione dell'ordine di demolizione, il ricorrente potrà, nella fase di esecuzione dell'ordine di demolizione, fornire idonea dimostrazione del pregiudizio che la demolizione della parte abusiva dell'immobile recherebbe alla restante parte.

16. Alla luce delle osservazioni sin qui svolte, il ricorso deve essere integralmente rigettato.

17. Cionondimeno, tenuto conto del fatto che il ricorrente non è il responsabile dell'abuso, il Collegio ritiene opportuno 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 rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 settembre 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

LAVORI PUBBLICI