

N. 18045/2024 REG.PROV.COLL.

N. 12997/2019 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 12997 del 2019, proposto da Condominio Daria in Roma, via Pais Serra n. 4, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Vittorio Bartocci, con domicilio digitale come in atti;

contro

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

per l'annullamento

della Determina Dirigenziale n. CD/1081/2019 Repertorio, CD/80534/2019 Protocollo, emessa il 28.05.2019, notificata il 02.08.2019, con la quale si ingiunge al Condominio Daria di rimuovere o demolire entro 60 giorni dalla notifica, le opere abusive riscontrate.

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 21 giugno 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 Condominio ricorrente impugna l'ordinanza con la quale Roma Capitale ha ingiunto la demolizione di una serie di opere abusive realizzate sulle parti comuni dell'edificio che ne hanno modificato la sagoma e il prospetto.
2. Le censure proposte avverso l'impugnata ordinanza erano finalizzate, da un lato, ad eccepire la carenza di legittimazione passiva del Condominio in relazione ad alcuni degli interventi abusivi di cui sarebbe stato responsabile un singolo condomino e, dall'altro lato, a rilevare l'esistenza di una sanatoria che avrebbe legittimato gli interventi rimanenti.
3. Si è costituita in giudizio Roma Capitale diffusamente argomentando circa la legittimità delle contestazioni mosse con il provvedimento impugnato e chiedendo l'integrale rigetto del gravame.
4. All'udienza del 21 giugno 2024, la causa è stata trattenuta in decisione.
5. Il Collegio ritiene che il ricorso sia infondato per le ragioni di seguito esposte.

6. L'Amministrazione ha proceduto correttamente all'adozione dell'atto impugnato, contestando la violazione ai sensi dell'art. 33 del DPR n. 380 del 2001 e dell'art. 16 della L.R. Lazio n. 15 del 2008.

7. Si rileva, in via pregiudiziale, l'infondatezza dell'eccezione di difetto di legittimazione passiva riguardo alle opere abusive identificate ai numeri 1 e 3 dell'atto impugnato.

8. Sul punto si evidenzia che il Condominio risulta proprietario delle aree sulle quali è stata riscontrata la realizzazione degli interventi abusivi e, pertanto, deve ritenersi legittimamente destinatario del provvedimento che ne ingiunge la demolizione a prescindere da chi sia il responsabile dell'abuso.

9. D'altro canto, le opere abusive di cui ai punti 1 e 3 consistono nella mancata realizzazione del tetto a falde previsto dal progetto del fabbricato, in luogo del quale sono state realizzate due terrazze ai due lati del vano scala, delle quali una condominiale e una privata, e quattro soffitte, delle quali due condominiali e due private.

10. Dal momento che il predetto tetto a copertura del fabbricato costituisce proprietà comune del fabbricato la riduzione in pristino mediante ricostruzione di un tetto a falde in luogo delle terrazze è un'opera che deve interessare l'intero fabbricato ed è quindi imputabile all'intero condominio come soggetto giuridico che rappresenta tutti i proprietari dell'edificio.

11. Quanto alla censura relativa alla cessata materia del contendere si evidenzia che l'opera abusiva descritta al punto 2 dell'atto impugnato, consiste nella realizzazione di modifiche di sagoma e di prospetto del locale denominato in progetto "cabina idrica", locale in luogo del quale è oggi presente un lavatoio condominiale avente forma e sagoma diversa da quelle del progetto. L'eliminazione del muro e la

restituzione del locale occupato abusivamente da un condomino ha risolto la controversia di natura civilistica tra il Condominio e il Sig. Sabatini, ma non ha risolto in alcun modo le difformità in termini di sagoma e prospetti rilevate in sede di sopralluogo tra lo stato dei luoghi attuali e quanto previsto nel progetto del fabbricato.

12. Quanto alla richiamata concessione in sanatoria invocata dal Condominio come legittimante le difformità riscontrate, si rileva che dall'esame della stessa emerge che è stata rilasciata per opere senza aumento di superficie utile o di volume. Ebbene, la realizzazione di soffitte e di terrazzi, che sono superficie accessoria, avrebbe dovuto essere sanata come superficie accessoria non residenziale.

13. La suddetta concessione in sanatoria, che non riporta le superfici delle soffitte e dei terrazzi, non può, dunque, ritenersi idonea a sanare gli abusi contestati che presentano una diversa consistenza.

14. Da quanto emerge dalla documentazione prodotta in giudizio, invero, gli interventi contestati hanno determinato una variazione planivolumetrica ed architettonica dell'immobile, con conseguente aumento della volumetria e modifica del prospetto, ragion per cui non possono che iscriversi nell'ambito del regime del permesso di costruire, in ragione delle notevoli alterazioni e degli incrementi sopra richiamati, integranti una trasformazione del territorio non consentita in assenza del previo rilascio del suddetto titolo edilizio.

15. Infine, in merito al lamentato difetto di motivazione, si rileva che la demolizione di costruzioni realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo costituisce una sanzione oggettiva e reale che integra un atto vincolato, il quale non richiede una specifica motivazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di queste con gli interessi privati coinvolti e sacrificati.

16. Il ricorso deve, pertanto, essere integralmente rigettato con conferma della legittimità dell'impugnata ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi.

17. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna la parte ricorrente a rifondere le spese del giudizio in favore di Roma Capitale liquidate in complessivi 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 21 giugno 2024 con l'intervento dei magistrati:

Maria Grazia D'Alterio, Presidente

Angela Fontana, Consigliere

Giovanna Vigliotti, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Giovanna Vigliotti

IL PRESIDENTE
Maria Grazia D'Alterio

IL SEGRETARIO