

N. 18046/2024 REG.PROV.COLL.

N. 13999/2018 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 13999 del 2018, proposto da Paola Francolini, rappresentata e difesa dall'avvocato Roberto Rossi, con domicilio digitale come in atti e domicilio eletto in Roma, via di S. Maria Maggiore 112;

*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 di Roma Capitale prot. 124668/2018 del 06/09/2018 notificata in data 11.09.2018 con la quale veniva disposta la rimozione o la demolizione delle opere abusive realizzate sull'immobile di proprietà

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 l'atto introduttivo del presente giudizio, la ricorrente ha impugnato l'ordinanza di demolizione di una serie di opere eseguite abusivamente in difformità dal titolo abilitativo nell'immobile sito in Roma, Via Paolo Monelli, 11.
2. La ricorrente sostiene che gli abusi contestati sarebbero qualificabili come difformità parziali realizzate nel sostanziale rispetto della tipologia edilizia progettata, per le quali sarebbe stata applicabile la diversa sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34, D.P.R. 380/2001. Alcuni degli interventi realizzati, inoltre, sarebbero di modesta consistenza e di natura pertinenziale, assoggettabili come tali a semplice denuncia di inizio attività.

3. Le opere, invero, avrebbero potuto essere oggetto di sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 in quanto conformi alla disciplina urbanistica e non comportanti rilevanti aumenti di SUL; la sanzione demolitoria sarebbe, pertanto, illegittima.
4. L'Amministrazione, inoltre, non avrebbe tenuto conto della presentazione da parte della ricorrente di una CILA in variante che legittimerebbe alcuni degli interventi contestati.
5. Si è costituita in giudizio Roma Capitale con memoria di stile depositando la documentazione rilevante e le relazioni degli uffici competenti.
6. All'udienza del 21 giugno 2024, la causa è stata trattenuta in decisione.
7. Il Collegio ritiene che il ricorso sia infondato per le ragioni di seguito esposte.
8. Ciò detto, il Collegio rileva che la ricorrente opera una parcellizzazione degli abusi realizzati, con considerazione separata dei medesimi, al fine di fruire del più benevolo trattamento sanzionatorio configurabile in astratto per taluni di essi.
9. A tale proposito, deve essere osservato che le diverse opere abusive risultano essere state realizzate in un unico contesto spaziale, onde, sotto il profilo dell'incidenza delle stesse sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio, esse devono ricevere una considerazione unitaria.
10. La giurisprudenza ha, infatti, avuto modo di chiarire che, al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale delle opere medesime, atteso che la considerazione "atomistica" dei singoli interventi non consente di

comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo. Pertanto, i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati in maniera "frazionata" e, al contrario, debbono essere vagliati in un quadro di insieme e non segmentato, solo così potendosi comprendere il nesso funzionale che li lega e, in definitiva, la portata dell'operazione (cfr. Cons. Stato, VI, 6-2-2019, n. 902; TAR Lombardia, II, 8-5-2019, n. 1033; TAR Campania, III, 20-2-2018, n. 1093).

11. Orbene, facendo applicazione del suddetto principio giurisprudenziale alla fattispecie emerge che la realizzazione dei manufatti oggetto di contestazione con l'ordinanza impugnata rientra in un'operazione di modifica dell'assetto urbanistico-edilizio del territorio, che viene a costituire una unitaria trasformazione dello stesso, come tale da considerarsi ai fini della individuazione del titolo edilizio richiesto e della conseguente attività sanzionatoria per la sua realizzazione abusiva.

12. La difesa della parte ricorrente rileva, altresì, la natura pertinenziale di alcuni dei manufatti oggetto dell'ordine di demolizione. A tal proposito, va osservato come il concetto di pertinenza edilizia sia molto più circoscritto di quello di pertinenza secondo il codice civile e che la pertinenzialità di un'opera edilizia richiede un nesso funzionale e strumentale al servizio dell'opera principale da valutare in modo oggettivo senza considerare la destinazione data dal possessore al bene.

13. Nel caso di specie, i manufatti in legno realizzati nella zona piscina non presentano alcun vincolo pertinenziale con l'edificio principale poiché diretta a soddisfare un'esigenza che è diversa da quella riconducibile all'abitazione ed è da considerarsi nuovo volume non precario in quanto non destinato a soddisfare una esigenza contingente.

14. Quanto ai locali tecnici, gli stessi determinano una alterazione della sagoma e del prospetto dell'edificio principale, con la conseguenza che deve escludersene la configurazione in termini pertinenza.

15. Peraltro, una volta appurata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, 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.

16. Infine, si rileva che la dedotta presentazione della SCIA in sanatoria non è idonea in questa sede ad incidere sulla legittimità dell'ordine di demolizione i cui presupposti vengono valutati con riferimento all'epoca dell'accertamento sottostante alla sua adozione, fatti salvi i poteri di autotutela di Roma Capitale a seguito della conclusione del relativo procedimento.

17. Il Collegio ritiene, pertanto, che l'ordinanza di demolizione sia stata legittimamente adottata e debba, pertanto, essere confermata.

18. Tenuto conto del fatto che Roma Capitale si è limitata al deposito della documentazione rilevante e di una relazione degli uffici ma non ha svolto difese, le spese del giudizio possono essere compensate.

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 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