

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

Sezione Seconda Bis

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 14926 del 2019, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Gi. Fe., rappresentato e difeso dagli avvocati Pa. Di Ri. e Pa. St. Ri., con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Pa. St. Ri. in Roma, viale (...);

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Se. Si., con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso l'Avvocatura Comunale in Roma, via (...);

per l'annullamento

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

del provvedimento di Roma Capitale del 10.09.2019 avente ad oggetto "immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia in Piazza (omissis);

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 25.11.2020:

della determinazione dirigenziale del 11.9.2020, notificata il 23.9.2020, con la quale il Direttore del Municipio Roma II - Direzione tecnica di Roma Capitale ha ingiunto al dott. Gi. Fe. "la rimozione o demolizione, entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica della presente, di tutte le opere abusivamente realizzate...e delle ulteriori eventuali opere abusive nel frattempo eseguite sul fabbricato preesistente sito a Roma in Piazza (omissis), nonché di ogni altro atto comunque connesso, presupposto e/o consequenziale;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 14 dicembre 2020 - svolta ai sensi degli artt. 25 d.l. n. 137/2020 e 4 d.l. n. 28/2020 attraverso videoconferenza con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams" come previsto dalla circolare n. 6305 del 13/03/2020 del Segretario Generale della Giustizia Amministrativa - la dott.ssa Ofelia Fratamico e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Rilevato che

- con il ricorso introduttivo il sig. Gi. Fe. ha impugnato dinanzi al Tribunale la determina dirigenziale di Roma Capitale del 10.09.2019 avente ad oggetto "l'immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia in Piazza (omissis)" ed ogni altro atto comunque connesso, presupposto o consequenziale;

- con i motivi aggiunti, depositati in data 25.11.2020, il ricorrente ha chiesto al Tribunale di annullare, previa sospensione dell'efficacia, anche la determinazione dirigenziale di Roma Capitale dell'11.09.2020, che gli aveva ingiunto "la rimozione o demolizione... di tutte le opere abusivamente realizzate... e delle ulteriori opere abusive nel frattempo eseguite sul fabbricato preesistente sito a Roma, in Piazza (omissis)" ed ogni atto connesso del procedimento;

- a sostegno delle sue domande, il ricorrente ha dedotto di aver acquistato l'appartamento in questione in data 6.10.1978, destinandolo fin dal momento dell'acquisto ad ufficio per la sua professione di notaio a seguito del suo trasferimento a Roma, di non aver eseguito su di esso alcun intervento edilizio in qualche modo finalizzato ad attuare il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, che anche prima dell'acquisto da parte sua era stato concesso in locazione come ufficio, e di non aver compiuto all'epoca, anteriore all'entrata in vigore della legge n. 47/1985, alcuna trasformazione che necessitasse, al tempo, di un titolo edilizio (concessione o autorizzazione);

- alla luce di tali circostanze, il ricorrente ha, dunque, lamentato l'illegittimità dei provvedimenti impugnati, nei quali la medesima Amministrazione Comunale, per giustificare la asserita abusività del cambio di destinazione da residenziale a uso ufficio aveva contestato la violazione dell'art. 7, comma 3 della L. Reg. Lazio n. 36/1987 e, dunque, di una normativa entrata in vigore dieci anni dopo l'inizio dell'utilizzo da parte sua dell'appartamento come studio notarile, rendendo palese, così, la falsa applicazione della disciplina di legge ed il vizio di eccesso di potere sotto i profili di difetto di istruttoria, travisamento dei presupposti e carenza di motivazione;

- si è costituita in giudizio Roma Capitale, chiedendo il rigetto del ricorso e dei motivi aggiunti, in quanto infondati;

- alla camera di consiglio del 14.12.2020, fissata per esame della sospensiva, la causa è stata trattenuta in decisione ex art. 60 c.p.a., sussistendone i presupposti;

Ritenuto che

- il ricorso introduttivo debba essere dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, avendo l'ordine di sospensione lavori, notificato in data 25.09.2019, perso efficacia dopo la scadenza del termine di 45 giorni previsto dall'art. 27 comma 3 del DPR n. 380/2001;

- i motivi aggiunti siano, invece, fondati e meritevoli di accoglimento sotto i profili di falsa applicazione di legge, ed eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e di diritto e carenza di istruttoria e di motivazione, avendo l'Amministrazione fatto riferimento, nell'ordine di demolizione, per la dimostrazione dell'abusività del cambio di destinazione - certamente posto in essere dal ricorrente almeno a partire dal 1978, senza opere - ad una normativa entrata in vigore successivamente e non avendo essa in alcun modo dimostrato, neppure dinanzi alle precise contestazioni della parte ricorrente, la necessità al tempo, per tale modifica di uso dell'immobile, attuata, come anticipato, senza interventi edili, di una concessione edilizia;

- l'irrogazione della sanzione ripristinatoria non possa prescindere - nella controversia in trattazione, che presenta la peculiarità di investire non la realizzazione di una trasformazione edilizia comportante la realizzazione di un nuovo manufatto o la trasformazione di un manufatto già esistente mediante interventi di ampliamento, incidenti sulla sagoma del manufatto stesso, bensì un mero cambio di destinazione d'uso di un immobile già esistente, il quale risulta, peraltro, essere stato realizzato in un'epoca particolarmente risalente nel tempo - dall'effettiva sussistenza già "ab origine" dell'abuso, nel senso che sia certamente giusto e corretto qualificare l'abuso edilizio in termini di illecito permanente ma, proprio ai fini della stessa configurazione della "permanenza", non

sia - comunque - possibile soprassedere dal previo accertamento dell'effettiva abusività dell'intervento all'epoca della realizzazione dello stesso;

- come evidenziato dalla costante giurisprudenza, anche di questa Sezione, sia "illegittimo per carenza di istruttoria e di motivazione l'ordine di demolizione che, a fronte di un cambio di destinazione d'uso risalente (agli anni '70)... è stato adottato... senza un'accurata disamina del regime giuridico vigente all'epoca della realizzazione delle opere e, conseguentemente, senza il preciso richiamo di norme giuridiche utili a dimostrare il concreto compimento delle opere contestate in spregio di quanto prescritto dalla disciplina edilizia, identificabile esclusivamente con quella vigente alla data in cui il cambio di destinazione d'uso è stato posto in essere..." (cfr. T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 10/05/2017, n. 5662; Cons. St., Sez. II, 31/08/2020 n. 5300);

- i motivi aggiunti debbano essere, perciò, come detto, accolti per i suddetti vizi, con annullamento dell'ordine di demolizione e degli atti connessi ed assorbimento di ogni altra doglianza;

- le spese debbano seguire la soccombenza ed essere liquidate come in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio Sezione Seconda Bis,
definitivamente pronunciando,

- dichiara improcedibile il ricorso introduttivo;

- accoglie i motivi aggiunti e, per l'effetto, annulla l'ordine di demolizione e tutti gli atti connessi;

- condanna Roma Capitale alla rifusione, in favore del ricorrente, delle spese di lite, liquidate in complessivi Euro 1.500,00 oltre accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 dicembre 2020 tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza secondo quanto disposto dall'art. 25 comma 2 d. l. n. 137/2020 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi - Presidente

Brunella Bruno - Consigliere

Ofelia Fratamico - Consigliere, Estensore