

Publicato il 27/01/2023

N. 01464/2023 REG.PROV.COLL.
N. 10797/2012 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 10797 del 2012, proposto da D'Agostino Massimo, Rosana Isabel Competiello, rappresentati e difesi dagli avvocati Pietro Asta, Giuseppe Asta, con domicilio eletto presso lo studio Pietro Asta in Roma, via Cola di Rienzo, 163;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Umberto Garofoli, domiciliata in Roma, via Tempio di Giove, 21;

per l'annullamento

- della determinazione dirigenziale n. 1359 del 31 luglio 2012, con la quale è stata ingiunto ai ricorrenti di provvedere alla rimozione o demolizione delle opere abusivamente realizzate in Roma, Via

Giangiacomo Caravaglio, 15, consistenti nella realizzazione della chiusura del terrazzo di pertinenza dell'appartamento mediante tamponature in muratura e copertura a tetto spiovente con tavolo in legno e finte tegole, al fine di ricavare una stanza di mt. 4,80 x 3,90 ca., munita di finestra con annesso piccolo bagno di mt. 2,45 x 1,50 ca. ed un'altezza variabile da mt. 2,30 a 2,90 ca.;

- di ogni altro atto connesso, presupposto e consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 12 dicembre 2022, tenutasi in videoconferenza mediante collegamento da remoto sensi dell'art. 87 comma 4-bis c.p.a., la dott.ssa Elena Stanizzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Premette in fatto parte ricorrente di aver realizzato gli abusi, oggetto del gravato ordine di demolizione, per esigenze abitative connesse alla necessità di ricavare, mediante la chiusura del terrazzo, spazi utili per i propri figli, nel convincimento della legittimità di tali opere alla luce delle disposizioni dettate dal Piano Casa, sussistendone i presupposti.

Avvero la gravata determinazione deduce parte ricorrente i seguenti motivi di censura:

I – Eccesso di potere. Violazione e falsa applicazione di legge.

II – Contraddittorietà ed illogicità.

III – Difetto di motivazione e di istruttoria.

Sostiene, in sintesi, parte ricorrente, che la disciplina dettata dal Piano Casa renderebbe legittime le opere abusive realizzate, stante la sussistenza dei relativi presupposti e la conformità delle opere a tutte le prescrizioni dettate in materia anche dalla Regione Lazio e da Roma Capitale, lamentando la contraddittorietà della gravata ordinanza rispetto al nuovo corpus normativo ed alla ratio sottesa allo stesso, nonché il difetto di motivazione relativamente alla deroga alla disciplina del Piano Casa.

Stante la sufficienza, ai sensi del Piano Casa, di una DIA, sarebbe inoltre applicabile, in caso di abusi o di difformità, unicamente la sanzione pecuniaria, in luogo della demolizione.

Lamenta, inoltre, parte ricorrente la mancata effettuazione dell'accertamento tecnico, richiamato nel gravato provvedimento, sulla cui base sarebbe possibile la demolizione senza pregiudizio per le opere legittime, con conseguente difetto di istruttoria e pregiudizio alle proprie prerogative partecipative.

Si è costituita in resistenza l'intimata Amministrazione Comunale, sostenendo l'infondatezza del ricorso, stante l'inapplicabilità delle norme dettate dal Piano Casa.

Con memorie successivamente depositate parte ricorrente ha insistito nelle proprie richieste, ulteriormente argomentando.

All'udienza di smaltimento del 12 dicembre 2022, la causa è stata chiamata e trattenuta per la decisione, come da verbale.

DIRITTO

Oggetto del giudizio in esame è l'impugnazione della determinazione

dirigenziale – meglio descritta in epigrafe nei suoi estremi – con la quale è stata ingiunta la demolizione di opere realizzate senza titolo consistenti nella chiusura del terrazzo di pertinenza dell'appartamento dei ricorrenti mediante tamponature in muratura e copertura a tetto spiovente con tavolo in legno e finte tegole, al fine di ricavare una stanza di mt. 4,80 x 3,90, munita di finestra con annesso piccolo bagno di mt. 2,45 x 1,50 ed un'altezza variabile da mt. 2,30 a 2,90 circa.

L'impianto difensivo articolato a sostegno della proposta azione impugnatoria si basa interamente sul richiamo alla legge regionale Lazio n. 21 del 2009 – cosiddetta Legge sul Piano Casa – sulla cui base le opere oggetto del gravato ordine di demolizione sarebbero da considerare legittime e il gravato provvedimento sarebbe viziato per avere l'Amministrazione omesso di considerare la legittimità delle opere alla luce della predetta normativa, in violazione della relativa ratio, senza peraltro essere accompagnato da una congrua motivazione che ne giustifichi la deroga.

Le ragioni dell'infondatezza delle censure proposte risiedono nella assorbente considerazione che parte ricorrente non ha mai presentato alcuna istanza ai sensi del Piano Casa al fine di chiederne l'applicazione, risolvendosi la fattispecie nella realizzazione di opere senza alcun titolo legittimante delle quali, ex post e a seguito dell'ordine di demolizione, viene in astratto affermata la conformità ad una legge tuttavia non applicabile – mancandone la preventiva istanza – le cui previsioni, in astratto compatibili con le opere abusive, dovrebbero renderle legittime. Non essendosi parte ricorrente avvalsa dello strumento del Piano Casa al fine di realizzare i contestati ampliamenti, presentando in via preventiva o una DIA o un permesso di costruire, deve rilevarsi come le previsioni

della legge regionale n. 21 del 2009 non possano operare in via di sanatoria postuma – anch'essa, peraltro, non richiesta – trattandosi di disciplina speciale che consente, in deroga a determinati parametri, opere comportanti incremento volumetrico di edifici ancora da realizzare, con esclusione dal suo campo di applicazione – per come previsto dall'art. 2, comma 2, della medesima legge, come modificato dalla Legge regionale n. 10 del 2011 – degli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo.

Non essendo il Piano Casa uno strumento di sanatoria per abusi già realizzati – essendo la disciplina sanante anch'essa di carattere speciale – e non essendo quella della sanatoria la ratio ispiratrice della relativa disciplina, le relative previsioni non possono essere invocate al fine di conferire legittimità ad interventi effettuati senza titolo, neanche laddove tali interventi sarebbero stati in ipotesi assentibili ai sensi del Piano Casa (previa presentazione di apposita istanza, nella specie- come detto - mancante).

Inoltre, ai sensi del Piano Casa, non sono assentibili interventi su edifici realizzati abusivamente.

Quanto all'immobile dei ricorrenti risulta essere stata presentata istanza di sanatorio in data 28 marzo 1986 ai sensi della legge n. 47 del 1985 – per come emergente dall'atto di compravendita – ma non vi è alcuna allegazione circa l'intervenuto rilascio del titolo di condono, contrariamente a quanto affermato da parte ricorrente nella memoria da ultimo depositata in cui si afferma l'accoglimento dell'istanza, di cui tuttavia non è fornita alcuna prova.

Ne consegue che opera la preclusione normativa all'applicazione del Piano Casa, trattandosi di immobile non legittimato, il cui carattere

abusivo permane fintanto che non viene esitata favorevolmente l'istanza di sanatoria.

Ma, in disparte ciò, rilievo preminente riveste la mancanza di una qualsiasi attivazione da parte ricorrente al fine di ottenere un titolo ai sensi del richiamato Piano Casa o della successiva Legge sulla Rigenerazione Urbana di cui alla legge regionale n. 7 del 2017, anch'essa richiamata, il che rende del tutto non pertinenti i richiami alle relative prescrizioni e l'affermata conformità degli abusi alle stesse.

Seguendo, infatti, il ragionamento di parte ricorrente, qualsivoglia intervento, posto in essere senza titolo, sarebbe da considerarsi legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico per il solo fatto che vi è una norma che lo prevede in astratto, con conseguente radicale disapplicazione delle previsioni che richiedono che ogni intervento, fatta eccezione per quelli riconducibili all'edilizia libera, sia assistito da un titolo legittimante e vanificazione dei principi cardine della materia edilizia.

Dal che discende la pretestuosità delle deduzioni di parte ricorrente, incentrate solo sulla coerenza delle opere abusive con il Piano Casa, addossando all'Amministrazione l'omissione della verifica della loro compatibilità con il Piano Casa, laddove incombe sulla parte privata munirsi in via preventiva di un titolo legittimante gli interventi edilizi o di agire in sanatoria mediante presentazione di apposita istanza, senza che l'Amministrazione sia in alcun modo tenuta a verificare la potenziale applicabilità di tali norme, dovendo la stessa limitarsi alla ricognizione del carattere abusivo delle opere ed adottare i conseguenti provvedimenti repressivi.

Venendo in rilievo un intervento che ha comportato un incremento di

superficie utile e di volume, come tale necessitante di permesso a costruire, correttamente ne è stata ordinata la demolizione, non potendosi applicare l'invocata sanzione pecuniaria sul presupposto che, ai sensi del Piano Casa, sarebbe sufficiente la mera DIA, tenuto conto che la relativa disciplina è del tutto estranea alla fattispecie in esame, non essendone mai stata chiesta l'applicazione.

Avuto riguardo alle censure inerenti l'accertamento tecnico, sulla cui base, nel gravato provvedimento, viene ritenuta possibile la demolizione senza pregiudizio per le parti conformi, va rilevato che – premesso che tale accertamento viene riferito solo a tale parte dispositiva del provvedimento, non contestata da parte ricorrente nei suoi contenuti – tale valutazione non rileva ai fini della legittimità del provvedimento di demolizione, essendo data al privato la possibilità di offrire deduzioni in ordine al pregiudizio che deriverebbe dalla demolizione nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione, con piena esplicitazione delle garanzie partecipative e con possibilità di sostituire la demolizione con una sanzione pecuniaria laddove il privato dimostri l'obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme.

In conclusione, il ricorso in esame va rigettato.

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

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

Roma - Sezione Seconda Stralcio

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna parte ricorrente al pagamento, a favore della resistente Amministrazione, delle spese di giudizio, che liquida in € 3.000,00 (tremila).

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 dicembre 2022, tenutasi in videoconferenza mediante collegamento da remoto sensi dell'art. 87 comma 4-bis c.p.a., con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente, Estensore

Filippo Maria Tropiano, Consigliere

Agatino Giuseppe Lanzafame, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO