

N. 01023/2017 REG.RIC.



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 1023 del 2017, proposto da:

Giacomo Sinigaglia, rappresentato e difeso dagli avvocati Alberto Lapenna e Simona De Paola,
con domicilio eletto presso lo studio del primo in Roma, via Cassia 1606;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Sergio Siracusa,
con domicilio eletto presso l'Avvocatura Comunale in Roma, via del Tempio di Giove, 21;

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale n. Rep. CD/1841/16 prot. CD/104673 del 18 ottobre 2016,
recante l'annullamento della DIA del 2016 inerente il cambio di destinazione d'uso con opere da
autorimessa e magazzino a residenziale di parte di un immobile sito in Roma, Via Domenico
Cavalca n. 21;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 1 marzo 2017 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.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il ricorso in epigrafe il sig. Giacomo Sinigaglia ha chiesto al Tribunale di annullare, previa sospensione dell'efficacia, anche in via provvisoria, la determinazione dirigenziale del 18.10.2016 di Roma Capitale di annullamento della DIA prot. CD/70706/ del 19.07.2016 da lui sottoscritta in qualità di progettista e direttore dei lavori per la DOMI EDILIZIA s.r.l., per un intervento di cambio di destinazione d'uso con opere dell'immobile sito in Roma, via Domenico Cavalca 21, piano T.

A sostegno della sua domanda il ricorrente ha dedotto: illegittimità della determina dirigenziale impugnata per eccesso di potere per errore nei presupposti, irragionevolezza e difetto di motivazione e istruttoria, violazione e falsa applicazione dell'art. 23 ter DPR n. 380/2001.

Con decreto n. 736/2017 del 13.02.2017 il Presidente della Sezione II bis ha rigettato l'istanza di sospensione provvisoria.

Si è costituita in giudizio Roma Capitale, eccependo l'inammissibilità, l'improcedibilità e, in ogni caso, l'infondatezza nel merito del ricorso.

Alla camera di consiglio del 1.03.2017, fissata per la discussione della sospensiva, la causa è stata, quindi, trattenuta in decisione, ex art. 60 c.p.a., sussistendone i presupposti di legge.

Il ricorrente ha lamentato la contraddittorietà e l'illegittimità del provvedimento impugnato nel quale l'Amministrazione Comunale, nell'annullare la DIA da lui presentata in qualità di progettista e direttore dei lavori, relativa a "cambio di destinazione d'uso con opere e modifiche dei prospetti da autorimessa (sub 2) e da magazzino (sub 3) ad abitazione" realizzata in zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti di cui agli artt. 14-15 delle NTA del PP 9/56 (in cui "non è ammessa trasformazione di destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di ciascuna delle categorie elencate nell'art. 3 par 2 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG"), avrebbe ommesso di considerare che la destinazione "prevalentemente residenziale" dell'edificio cui i locali modificati accedono avrebbe reso il cambio di destinazione in questione meramente interno alla medesima categoria e, perciò, "urbanisticamente irrilevante" ai sensi dell'art. 23 ter del DPR n. 380/2001.

Il ricorso non è fondato e deve essere respinto.

Le opere di cui alla DIA del 19.07.2016, volte, come anticipato, a trasformare autorimessa e magazzino in abitazione con la modifica dei prospetti e la realizzazione di "n. 4 U.I. di SUL maggiore di mq 45" sono, in verità, idonee a mutare radicalmente la destinazione d'uso degli immobili in questione in locali residenziali, incidendo in modo determinate sul carico urbanistico.

Per la normativa edilizia (articolo 3, comma 1, lettere a e c del Testo Unico numero 380 del 2001, in combinato disposto con l'articolo 10, comma 1, lettera c e con l'articolo 23 ter dello stesso Testo Unico) le opere interne e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come pure quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, necessitano del preventivo

rilascio del permesso di costruire, e non di semplice DIA, ogni qual volta comportino mutamento di destinazione d'uso tra due categorie funzionalmente autonome.

Sono, dunque, errate le deduzioni del ricorrente circa la valenza solo interna e “neutra” della modificazione dell’uso del piano terra - originariamente destinato ad autorimessa e a magazzino, che, ai fini dell’art. 23 ter T.U. Edilizia non può considerarsi semplicemente già tutto a destinazione abitativa in quanto “pertinenza” di un edificio residenziale.

In realtà, nell’ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi “accessori” che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all’atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine e locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria.

Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l’originario permesso di costruire.

Aderendo, quindi, al costante orientamento della giurisprudenza, di recente ribadito da questa stessa Sezione (cfr. da ultimo TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, 4.04.2017 n. 4225 e 30.01.2017 n. 1439) deve ritenersi che “solo il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie omogenee non necessita di permesso di costruire (in quanto non incide sul carico urbanistico) mentre, allorché lo stesso intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, così come tra locali accessori e vani ad uso residenziale, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall’esecuzione di opere che, comunque, nel caso in esame sono presenti”.

Alla luce delle argomentazioni che precedono, in conclusione, il ricorso non può, come detto, che essere rigettato.

Le spese seguono la controversia e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis),

definitivamente pronunciando,

- rigetta il ricorso;

- condanna il ricorrente alla rifusione, in favore di Roma Capitale delle spese di lite, liquidate in complessivi € 1.000,00 oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 1 marzo 2017 con l’intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Antonella Mangia, Consigliere

Ofelia Fratamico, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Ofelia Fratamico

IL PRESIDENTE
Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO

•