

Pubblicato il 09/11/2021

Sent. n. 268/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Emilia Romagna

sezione staccata di Parma (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 139 del 2021, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Manuel Rainone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Parma, Strada Mazzini, 43; contro

Comune di Parma, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Salvatore Caroppo, Laura Maria Dilda, Francesca Priori, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

del provvedimento del Comune di Parma n. cronologico n. -OMISSIS-, notificato il 19.03.01, che ha ingiunto all'odierno ricorrente la rimozione di opere abusive presso la propria abitazione ed il ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di 60 giorni dalla notificazione del provvedimento;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Parma;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 ottobre 2021 il dott. Carlo Buonauro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Premette in fatto l'odierno ricorrente di aver acquistato un appartamento sito in Parma, via -OMISSIS- n. -OMISSIS- e di aver chiesto presso tale indirizzo la residenza.

A seguito di tale richiesta, l'amministrazione procedeva ad effettuare dei sopralluoghi dai quali emergeva che il locale, accatastato come magazzino appartenente alla categoria C2, era vissuto ed arredato. Invero, nel verbale della Polizia Municipale prot. gen. -OMISSIS-, veniva contestato il "cambio di destinazione d'uso da cantina a due monolocali in contrasto con concessione edilizia n. -OMISSIS-, concessione edilizia n. -OMISSIS-, concessione edilizia n. -OMISSIS-, DIA -OMISSIS-".

Pertanto, in data 28.09.2020 il Comune notificava l'avvio del procedimento sanzionatorio relativo alle difformità edilizie realizzate. In data 17.03.2021 l'amministrazione ingiungeva la rimozione delle opere abusivamente realizzate.

Avverso tale provvedimento il ricorrente proponeva ricorso deducendo: violazione ed erronea applicazione dell'art. 14 della L.R. 23/2004 ed eccesso di potere.

Assume parte ricorrente che nessuna nuova opera in muratura è stata creata e che, pur accatastato come magazzino, il locale presenta tutti i requisiti per l'abitabilità, essendo risalente l'attribuzione della categoria catastale.

Si è costituita in giudizio l'amministrazione, resistendo al ricorso.

All'udienza pubblica del 20 ottobre 2021 la causa è stata trattenuta in decisione.

Il ricorso è infondato e deve essere respinto alla stregua delle seguenti considerazioni in fatto e in diritto.

Non è condivisibile la tesi del ricorrente sulla possibile abitabilità dell'immobile: l'unità, per ricevere destinazione abitativa, non risponderebbe in alcun modo ai requisiti minimi di altezza utile, fissata in metri 2,70 come indicato in via inderogabile dal D.M. del 5 luglio 1975, contenente le "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione".

In merito al cambio di destinazione d'uso va la giurisprudenza ha stabilito che il mutamento da cantina a civile abitazione comportando il passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra, rientra tra gli interventi edilizi per i quali è necessario il rilascio del permesso di costruire (cfr. Tar Campania, Napoli, sez. VI, 19.07.2021, n. 4999, sez. III, 03.01.2020, n. 3, Tar Liguria - Genova, sez. I, 26/07/2017, n. 682; Cassazione penale, sez. III, 05/04/2016, n.26455; Cassazione penale, sez. III, 05/04/2016, n. 26455).

Ancora si aggiunge che l'esecuzione di opere edilizie che incidano sulla struttura di un edificio preesistente e ne comportino il mutamento di destinazione d'uso va qualificata come ristrutturazione edilizia non già come manutenzione straordinaria o risanamento conservativo (v. TAR Liguria, Sez. I, 8 febbraio 2006 n. 103).

Invero, ai sensi dell'art. 10 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, lett. C le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, e che comportino modifiche del volume, dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia).

È stato osservato, inoltre, che la trasformazione di una cantina in abitazione sia una ristrutturazione edilizia, poiché la cantina e l'abitazione hanno natura differente: pertinenziale la prima e di unità immobiliare autonoma la seconda; la predetta trasformazione, invero, comporta l'aumento un aumento delle unità immobiliari dell'edificio e un conseguente aumento del carico urbanistico.

Sul punto, ai fini della distinzione tra ristrutturazione e manutenzione, è determinante più che l'aspetto quantitativo quello qualitativo e, pertanto, a prescindere dalla vastità delle opere, il cambiamento della destinazione d'uso comporta ex se una ristrutturazione (C.d.S sez. II, 24.03.2021, n.2493)

Si evidenzia peraltro che dal verbale della Polizia locale l'abitazione risulta munita di cucina e servizi igienici. Sul punto è costante la giurisprudenza amministrativa, per la quale l'esecuzione di opere, quali la realizzazione di una cucina o di un bagno, idonee a mutare la destinazione d'uso di un immobile, da cantina ad immobile adibito ad abitazione, comporta l'obbligo del titolo edilizio abilitativo (cfr. C.d.S., sez. IV, 14 aprile 2006, n. 2163; T.A.R. Lazio, Roma, sez. I, 16 luglio 2009, n. 7030).

Di qui la legittimità dell'ordine di demolizione emanato a carico dell'autore del cambio di destinazione d'uso realizzato con opere, in assenza di titolo edilizio.

Alla luce delle argomentazioni esposte il ricorso va respinto siccome infondato.

L'esito complessivo del giudizio giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna sezione staccata di Parma (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare parte ricorrente.

Così deciso in Parma nella camera di consiglio del giorno 20 ottobre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Germana Panzironi, Presidente

Carlo Buonauro, Consigliere, Estensore

Massimo Baraldi, Referendario

L'ESTENSORE

Carlo Buonauro

IL PRESIDENTE

Germana Panzironi

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.