

Pubblicato il 19/02/2024

Sent. n. 3288/2024

REPUBBLICA ITALIANA

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 12746 del 2014, proposto da [omissis], rappresentati e difesi dall'avvocato Fabio Angelucci, domiciliato in Roma, via Flaminia, 189;

contro

Comune di Montelibretti, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Loredana Fiore, con domicilio eletto in Roma, via Buonarroto, 40;

per l'annullamento

dell'ordinanza di demolizione n. [omissis] adottata dal Comune di Montelibretti

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

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 19 gennaio 2024, tenutasi mediante collegamento da remoto, 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 il ricorso introduttivo del giudizio i ricorrenti impugnano l'ordinanza di demolizione delle opere asseritamente eseguite in difformità del titolo che hanno determinato il mutamento nella destinazione d'uso di vani tecnici e autorimessa in civile abitazione.

2. I ricorrenti, oltre a denunciare la violazione dell'articolo 7 della l. 241/1990 per l'omessa comunicazione dell'avvio del procedimento e dell'articolo 3 della medesima legge per difetto di motivazione, contestano l'applicazione alla fattispecie degli articoli 16 e 17 della L.R. Lazio n. 15/2008 dovendo ritenersi applicabile l'articolo 34 del D.P.R. 380/2001.

3. Si è costituito in giudizio il Comune di Montelibretti che, in via pregiudiziale, ha chiesto il rinvio dell'udienza ai fini della trattazione congiunta con altro ricorso avente ad oggetto un'ordinanza di demolizione successiva a quella impugnata nel presente giudizio e concernente ulteriori interventi abusivi realizzati dai ricorrenti sul medesimo immobile oggetto della controversia. Nel merito, la difesa comunale contesta quanto *ex adverso* dedotto e chiede il rigetto integrale del ricorso.

4. All'udienza del 19 gennaio 2024, ritenuta l'insussistenza dei presupposti di legge per la concessione del rinvio richiesto dal Comune resistente in ragione dell'assenza di profili di pregiudizialità tra i due giudizi, la causa è stata trattenuta in decisione.

5. Il Collegio ritiene che il ricorso sia infondato per le ragioni di seguito esposte.

6. Parte ricorrente ha incentrato le proprie argomentazioni difensive sulla parcellizzazione dell'intervento abusivo, scomposto nella mera sommatoria di interventi episodici, che invece si rivelano avvinti da un medesimo nesso funzionale che conferisce loro il carattere di un'operazione unitaria come tale da apprezzarsi nella sua globalità, come insegna la giurisprudenza sul punto (secondo Consiglio di Stato, n.2885/2022 *“per valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo. I molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, dunque, in maniera “frazionata”*; cfr. anche T.A.R. , Napoli , sez. VII , 19/07/2021 , n. 4968; T.A.R., Napoli , sez. III , 01/03/2019 , n. 1154, secondo cui *“per valutare se un'opera edilizia richieda o meno il permesso di costruire, occorre operare un esame complessivo e di insieme dell'alterazione urbanistica ed edilizia prodotta sul territorio, mostrandosi parziale e quindi incompleta una visione atomistica che prenda a riferimento separatamente ogni singolo intervento al fine di stabilire se ciascuno di essi sia o meno assoggettato a permesso di costruire. È solo la valutazione unitaria che può chiarire il grado effettivo di trasformazione del territorio o comunque l'incremento del carico urbanistico ovvero se le opere hanno natura di pertinenza”*).

7. Il Collegio ritiene, pertanto, che gli interventi che, nella prospettazione dell'Amministrazione, hanno determinato il cambio di destinazione d'uso da autorimessa e vani accessori ad abitazione civile con creazione di cucina e servizi igienici, non possono essere singolarmente considerati come vorrebbe parte ricorrente ma vanno valutati, come correttamente rilevato dall'amministrazione comunale, complessivamente ai fini dell'individuazione del titolo edilizio necessario alla loro esecuzione.

8. Nella fattispecie, venendo in rilievo l'esecuzione di un cambio di destinazione d'uso con modifica della categoria funzionale di parte dell'unità immobiliare, attraverso, peraltro, la realizzazione di opere edilizie, l'intervento *de quo* necessitava del permesso di costruire.

9. La giurisprudenza ritiene, infatti, che per il cambio di destinazione d'uso di locali accessori in vani ad uso residenziale, ipotesi ricorrente nel caso di specie, sia necessario il permesso di costruire: *“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. Quindi, deve ritenersi che il cambio di destinazione d'uso 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”* (ex multis, T.A.R. Campania, Salerno, sez. I, 14/05/2018, n. 742).

10. 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.

11. Con riguardo alle censure relative alla violazione delle garanzie partecipative dei ricorrenti, si richiama il consolidato indirizzo giurisprudenziale secondo cui l'ordinanza di demolizione è atto vincolato la cui adozione non è subordinata all'invio della comunicazione di avvio del procedimento, essendo espressione del potere repressivo degli abusi edilizi; la sanzione ripristinatoria costituisce manifestazione di attività amministrativa doverosa, che non richiede la partecipazione del destinatario dell'atto (cfr. da ultimo Cons. Stato, Sez. VI, 14 giugno 2023, n. 5870).

12. Né sussiste il denunciato profilo di illegittimità per difetto di motivazione. La rappresentazione della natura abusiva degli interventi edificatori realizzati dai ricorrenti in difformità dal titolo, dei quali sono descritte la consistenza e la localizzazione, soddisfa l'onere motivazionale gravante in capo al Comune. Il dovere di reprimere l'abuso accertato, contrariamente a quanto ritenuto dalla parte ricorrente, non è mediato dal riferimento ad eventuali ragioni di interesse pubblico prevalenti al ripristino dello stato dei luoghi.

13. Alla luce dei principi richiamati, l'ordine demolitorio impugnato deve ritenersi legittimamente adottato e il ricorso deve, pertanto, essere rigettato.

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

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna la parte ricorrente a rifondere le spese del giudizio in favore del Comune di Montelibretti liquidate in complessivi euro 2.000,00 (duemila/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 19 gennaio 2024, tenutasi mediante collegamento da remoto, con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Giovanna Vigliotti, Referendario, Estensore

Francesca Santoro Cayro, Referendario

L'ESTENSORE

Giovanna Vigliotti

IL PRESIDENTE

Donatella Scala

IL SEGRETARIO