

Pubblicato il 24/04/2025

Sent. n. 8031/2025

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8128 del 2021, proposto da [omissis], rappresentato e difeso dagli avvocati Francesco Giglioni, Andrea Aletta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Barbara Battistella, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

1. Della DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. [omissis] di ingiunzione di pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa e demolizione con ripristino dello stato dei luoghi – n. prot. [omissis] notificata a mezzo pec in data [omissis] con la quale si determina a carico di [omissis], in qualità di proprietaria dell'immobile sito in Roma, Via [omissis], “l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 16, comma 5 L. regione Lazio n. 15/2008 nella misura di euro 15.000,00 (...) la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi entro 30 giorni dalla presente determinazione ovvero, in alternativa, qualora la demolizione non fosse possibile, l'applicazione della ulteriore sanzione pecuniaria pari ad euro 15.000,00” e al contempo si ingiunge alla medesima [omissis] (i) il pagamento della somma di euro 15.000,00; (ii) la rimozione o la demolizione, entro 60 giorni dalla notifica del presente provvedimento di tutte le opere abusivamente realizzate così come specificate in narrativa [All. 1];
2. della DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DEL [omissis] n. rep. [omissis] con la quale si determina a carico di [omissis] “l'avvio del procedimento di disciplina edilizia per i lavori abusivi eseguiti in via [omissis]” [All. 2];
3. di tutti gli atti impliciti, prodromici e consequenziali, interni comunque collegati e connessi ai suindicati provvedimenti, ancorché non partecipati e conosciuti, ivi compresi: a) l'accertamento tecnico prot. [omissis]; b) il verbale di sopralluogo prot. [omissis] ad integrazione del precedente verbale; c) la rettifica dell'accertamento tecnico Mod. B Prot. [omissis], tutti citati nei suindicati provvedimenti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

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 28 marzo 2025 il dott. Alberto Di Mario e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente ha impugnato la determinazione dirigenziale n. [omissis] di ingiunzione di pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa e demolizione con ripristino dello stato dei luoghi – n. prot. [omissis] notificata a mezzo pec in data [omissis] nei confronti della ricorrente in quanto per le seguenti opere realizzate abusivamente sull'immobile sito in Roma, Via [omissis] e consistenti in:

- a) chiusura del balcone posto sopra l'ingresso di dimensioni 2,0 m x 2,0 m per complessivi 4,00 mq;
- b) realizzazione in epoca imprecisata di un balcone in struttura armata posto nel retro prospetto di dimensioni 10,00 x 1,40 per complessivi 14,00 mq;
- c) trasformazione di due finestre in porta finestre.

Secondo l'ufficio l'appartamento in questione presenta caratteri diversi da quelli propri dell'edilizia residenziale pubblica di quell'epoca e rispetto alle altre parti dell'edificio. Inoltre "sono state effettuate delle ricerche nell'archivio del Municipio XII ma non è stata reperita la documentazione comprovante la regolarità dei lavori contestati".

Contro il suddetto atto la ricorrente ha sollevato i seguenti motivi di ricorso.

I° MOTIVO: VIOLAZIONE DI LEGGE (violazione e falsa applicazione dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 – art. 16 L. Regione Lazio n. 15/2008 e ss. mm.ii.) ed ECCESSO DI POTERE (carenza di istruttoria ed erronea valutazione dei presupposti di fatto e di diritto - omessa valutazione ed erronea indicazione della reale situazione dei luoghi e delle opere contestate - sproporzione – sviamento).

Secondo la ricorrente allo stato non vi è prova che le opere contestate non fossero già presenti nel progetto di costruzione edilizio originale. In ogni caso, si tratta di manufatti che erano già esistenti e rappresentati nella planimetria contenuta nell'atto di vendita del 1958.

Nella risalente planimetria [All. 4] allegata all'atto del Notaio [omissis] del 18 aprile 1958 si evincono, infatti, sia il balcone contestato sia, chiaramente, le porte-finestre la cui realizzazione nelle determinazioni impugnate è stata invece illegittimamente imputata all'odierna ricorrente.

II° MOTIVO: VIOLAZIONE DI LEGGE/ INCOMPETENZA per omessa valutazione della reale situazione dei luoghi ed omessa applicazione degli art. 33, commi 3 e 4, 37 comma 3 D.P.R. 380/01 e 16 comma 5 L.R. Lazio n. 15/2008 – vizio dell'istruttoria per richiesta parere obbligatorio ad organo incompetente.

L'applicazione della misura sanzionatoria della demolizione è stata decisa in quanto la Soprintendenza ai Beni AA.CC: di Roma non ha trasmesso alcun parere nel termine di 60 gg. di cui all'art. 37, comma 3, come richiamato dall'art. 16 comma 5, della L. Regione Lazio n. 15/2008 e ss. mm.ii. circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria. La ricorrente ritiene però che il menzionato parere sia stato richiesto ad organo incompetente ad emetterlo nella fattispecie in quanto la richiesta di parere sarebbe dovuta essere inoltrata alla Sovrintendenza Capitolina perchè l'immobile è stato inserito nella Carta della Qualità e non è vincolato ai sensi del Codice di Beni Culturali, D.Lgs n°42/2004

III° MOTIVO: VIOLAZIONE DI LEGGE/ECCESSO DI POTERE per carenza di motivazione (violazione art. 3 L.n. 241/90) ed inesistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione – violazione del principio del legittimo affidamento – proporzione e sviamento.

In subordine la ricorrente lamenta che l'ordine di rimozione o demolizione, sostanziandosi in un invito rivolto all'interessato a porre in essere un dato comportamento, al fine di evitare una successiva misura sanzionatoria, ha natura intimatoria, ne consegue che l'Amministrazione, non solo deve procedere ad un'ideale indicazione delle ragioni di pubblico interesse alla base della sanzione comminata, ma è altresì tenuta a specificare, con una valutazione analitico descrittiva, gli abusi da rimuovere, le infrazioni accertate, la natura delle medesime e le conseguenti scelte compiute (elementi del tutto omessi nel caso de quo).

La difesa del Comune di Roma ha chiesto la reiezione del ricorso.

All'udienza del 28 marzo 2025 la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

2. Il ricorso è fondato.

Dall'esame degli atti risulta che il Comune, in fase di refertazione di una CILA ha rilevato che le opere indicate venivano inserite per la prima volta nella documentazione catastale e che non risultano supportate da alcun titolo edilizio.

In merito occorre rilevare che ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio.

L'art. 9 bis, comma 1-bis individua due ipotesi di chiusura del sistema, caratterizzate dal fatto che il titolo abilitante: a) manca, perché l'immobile risale ad un periodo storico in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (es. ante 1942 o ante 1967); b) non è reperibile, ma sussistono principi di prova circa la sua esistenza.

In entrambi i casi, lo stato legittimo può essere dimostrato in via indiziaria, attraverso le informazioni catastali di primo impianto ed altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Nel caso di specie il privato ha fornito una planimetria rinvenuta nell'atto di compravendita del Notaio [omissis] del 18 luglio 1958 che fa risalire a tale data lo stato di fatto dell'immobile.

Tale situazione di fatto comportava per l'amministrazione l'onere di provare che a tale data fosse necessario il titolo edilizio con riferimento a tale immobile ed alle opere in questione, essendoci un principio di prova della data massima di realizzazione delle opere stesse.

In mancanza di tale prova il ricorso va accolto.

Sussistono giustificati motivi per compensare le spese del giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla gli atti impugnati.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 28 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Alberto Di Mario, Presidente FF, Estensore

Claudia Lattanzi, Consigliere

Giovanni Francesco Perilongo, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Alberto Di Mario

IL SEGRETARIO