

**Pubblicato il 05/09/2017**

**Sent. n. 9576/2017**

**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 1257 del 2001, proposto da:  
Musicaro Silvana, rappresentata e difesa dall'avvocato Luigi Parenti, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale delle Milizie, 114;  
contro  
Comune di Roma, in persona del sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Umberto Garofoli, domiciliato in Roma presso l'Avvocatura Comunale;  
per l'annullamento  
della D.D. n. 2457 del 9 ottobre 2000 di demolizione o rimozione di opere abusive;

Visti il ricorso e i relativi allegati;  
Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Roma;  
Viste le memorie difensive;  
Visti tutti gli atti della causa;  
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 luglio 2017 il dott. Antonio Andolfi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;  
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO**

Con ricorso notificato al Comune di Roma il 9 gennaio 2001, la ricorrente impugna la determinazione dirigenziale numero 2547 del 9 ottobre 2000, con cui è stata ordinata la demolizione o rimozione delle opere eseguite in assenza di concessione edilizia all'interno dell'immobile sito in Roma, via Bruzzesi numero 2 a.

Il Comune resistente si costituisce per chiedere il rigetto del ricorso.

Con ordinanza cautelare numero 4931 del 3 settembre 2002, questa sezione accoglie l'istanza di sospensione del provvedimento impugnato.

Con decreto numero 617 del 15 gennaio 2014 viene dichiarata la perenzione del ricorso.

Il decreto di perenzione viene revocato con successivo decreto presidenziale numero 15.149 del 10 settembre 2014, in seguito alla dichiarazione di interesse al ricorso presentata dalla ricorrente.

All'udienza pubblica del 10 luglio 2017 il ricorso è trattato e posto in decisione.

### **DIRITTO**

Con il provvedimento impugnato è ordinata, nei confronti della ricorrente, la rimozione o demolizione delle opere eseguite all'interno dell'appartamento, consistenti in un soppalco costituito da una

struttura in legno della superficie di 12 m<sup>2</sup> circa, impostato ad un'altezza di 2 m 80 dal piano di calpestio del 3° piano, soppalco avente una altezza variabile da 1 m 80 a 2 m 10 rispetto al sottotetto, al quale si accede a mezzo di una scala in legno; è stata inoltre accertata la suddivisione di un preesistente bagno per la realizzazione di 2 nuovi bagni e la chiusura di un vano porta di 2 m per 1 m al pianterreno.

Avverso il provvedimento impugnato, la ricorrente deduce, con il primo motivo, il vizio di violazione della legge.

A suo avviso, essendo stata presentata una denuncia di inizio attività per manutenzione ordinaria nel mese di febbraio 2000, non sarebbe stato necessario alcun altro titolo abilitativo; i lavori eseguiti avrebbero riguardato esclusivamente opere interne, senza aumenti di superficie o variazioni della destinazione d'uso e le opere non sarebbero in contrasto con le norme urbanistiche; si tratterebbe, inoltre, di un soppalco preesistente, come risulterebbe dalla relazione tecnica del perito di parte, allegata al ricorso; la ricorrente, quindi, avrebbe eseguito nel solaio interventi di consolidamento per l'appoggio dei laterali e del tavolato costituente il soppalco, per cui non sarebbe stata necessaria alcuna concessione edilizia; anche la realizzazione di 2 bagni, avvenuta mediante la suddivisione del bagno preesistente, così come la chiusura di un vano porta di 2 m di altezza e 1 m di larghezza al pianterreno, sarebbero opere esclusivamente interne; per tutti i lavori, quindi, sarebbe stata sufficiente la preventiva comunicazione dell'inizio attività, eseguita dalla ricorrente nel mese di febbraio del 2000; anche il procedimento sarebbe illegittimo non essendo mai stato disposto l'ordine di non eseguire le trasformazioni; se pure si trattasse di manutenzione straordinaria, il rinnovo di parti già esistenti dell'immobile sarebbe stato sottoposto esclusivamente ad autorizzazione gratuita.

A giudizio del Collegio, le censure della ricorrente sono solo parzialmente fondate.

Per costante giurisprudenza (cfr. T.A.R. Napoli, sez. IV, 27 marzo 2017 n. 1668) la realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo, ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora determini una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico (Cfr. anche TAR Campania, Napoli, sez. II, 26 settembre 2016, n. 4433; TAR Sardegna, sez. II, 23 settembre 2011 n. 952; TAR Lombardia, Milano, sez. II, 11 luglio 2011 n. 1863; TAR Campania, Napoli, sez. II, 21 marzo 2011 n. 1586).

In linea generale, la realizzazione di un soppalco può ritenersi rientrare, per le sue limitate caratteristiche di estensione, nel concetto di restauro o risanamento conservativo solo quando sia di modeste dimensioni, anche avuto riguardo alla sua altezza, in modo tale da escludere la possibilità di creare un ambiente abitativo e quindi ad incrementare le superfici residenziali o il carico urbanistico (T.A.R. Napoli, sez. IV, 2 marzo 2017 n. 1220; Cfr. anche TAR Lazio, Roma, 17 maggio 1996 n. 962; TAR Lazio, Roma, 15 luglio 1997 n. 1161).

Nella fattispecie si deve ritenere che il soppalco costituisca un vero e proprio ambiente, per le sue dimensioni rilevanti, tale da configurare un nuovo vano; il conseguente incremento della superficie abitativa avrebbe quindi richiesto, per la realizzazione di esso, un titolo abilitativo che nella fattispecie manca.

Pertanto, deve ritenersi legittima l'ordinanza di demolizione del soppalco abusivamente realizzato, essendo irrilevante la preesistenza di esso e tenuto conto che l'articolo 9 della legge numero 47 del 1985, disciplinante la fattispecie all'epoca dei fatti controversi, disponeva la demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di concessione.

La denuncia di inizio attività presentata dalla ricorrente nel 2000 non può costituire titolo abilitativo alla realizzazione del soppalco essendo riferita esclusivamente alla manutenzione strutturale dello stesso e non alla realizzazione di esso.

Diversamente si deve ritenere per quanto concerne la suddivisione del bagno preesistente in due nuovi bagni e la chiusura di una porta, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, ad esclusiva rilevanza interna, per le quali non è configurabile la fattispecie della ristrutturazione edilizia.

Ne consegue che il provvedimento impugnato è illegittimo nella misura in cui non si limita ad ordinare la demolizione del soppalco abusivo ma estende la portata dell'ingiunzione ripristinatoria

anche alle opere interne rientranti sicuramente nell'ambito della categoria della manutenzione straordinaria.

Il primo motivo di ricorso, quindi, è solo in parte fondato.

Con il 2° motivo, la ricorrente deduce il difetto di motivazione dell'ordinanza di demolizione, per carente individuazione dell'interesse pubblico.

Il motivo è palesemente infondato perché all'accertamento dell'abuso edilizio scaturisce con carattere vincolato l'ordine di demolizione che, per tale sua natura, non esige né una speciale motivazione sull'interesse pubblico (che è in re ipsa), né la comparazione con quello del privato (giurisprudenza pacifica, ex multis T.A.R. Piemonte, sez. I, 16 marzo 2017 n. 376).

Con il 3° motivo la ricorrente lamenta la inopportunità del provvedimento impugnato trattandosi di opere modestissime senza alcuna incidenza sul piano urbanistico.

Il motivo è inammissibile non essendo consentito, nell'ambito del giudizio ordinario di legittimità, censurare i provvedimenti amministrativi per vizi di merito.

In conclusione, il ricorso deve essere accolto solo in parte e, per l'effetto, il provvedimento impugnato deve essere annullato nella parte in cui estende l'efficacia dell'ordine di demolizione anche alle opere estranee alla categoria edilizia della ristrutturazione.

Le spese processuali, in considerazione di tutti gli aspetti sostanziali e processuali della vicenda, devono essere compensate 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 in parte e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato nei limiti indicati in motivazione.

Compensa le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 luglio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Antonella Mangia, Consigliere

Antonio Andolfi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Antonio Andolfi

IL PRESIDENTE

Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO