

Pubblicato il 06/12/2017

Sent. n. 1261/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 195 del 2017, proposto da:
Pasquale Murgante, rappresentato e difeso dall'avvocato Mara Ghezza, con domicilio eletto presso il suo studio in Orta Nova, corso Lenoci, n. 19;
contro
Comune di Accadia non costituito in giudizio;
per l'annullamento
previa sospensione dell'efficacia,
dell'ordinanza del Comune di Accadia n. 11/2016 del 17.12.2016 di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi.

Visti il ricorso e i relativi allegati;
Viste le memorie difensive;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore la dott.ssa Cesira Casalanguida;
Uditi nell'udienza pubblica del giorno 29 novembre 2017 per le parti i difensori come da verbale di udienza;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. - Il ricorrente agisce in qualità di locatario di immobile in cui esercita la professione di medico, per effetto di un contratto di locazione registrato il 5.10.1993, nel quale il conduttore ha dichiarato "*di utilizzare il locale per lo svolgimento di attività professionale che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti*".

Riferisce che a seguito di contrasti emersi con la locatrice, sfociati anche in un giudizio civile avverso l'intimazione di sfratto, la medesima proprietaria ha presentato un esposto al Comune volto a sollecitare la verifica dell'esistenza di eventuali abusi sull'immobile in questione.

L'Ufficio tecnico ha disposto un sopralluogo, all'esito del quale è stato rilevato che il locale destinato ad autorimessa è stato adibito a studio medico con realizzazione di opere interne atte a modificare lo stato d'uso. E' stata adottata, per questo, adottata l'ordinanza n. 11/2016 del 17.12.2016 di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi.

2. - Avverso tale provvedimento il ricorrente deduce, il difetto di istruttoria, la mancata qualificazione dell'abuso e l'omessa comunicazione di avvio del procedimento.

Lamenta, in particolare, il difetto di istruttoria, con specifico riguardo all'omesso riferimento al verbale di sopralluogo che nega sia mai stato redatto, contesta di aver mutato la destinazione d'uso avendo preso in locazione l'immobile per svolgervi la sua professione.

Lamenta anche la mancata qualificazione dell'illecito, l'omessa descrizione delle opere ritenute abusive, ogni riferimento all'accertamento della possibilità effettiva di demolizione. Afferma che gli interventi siano da considerare al massimo come di manutenzione straordinaria.

3. - Il Comune, regolarmente intimato, non si è costituito in giudizio.

4. - Con ordinanza n. 117 del 16.3.2017 è stata accolta l'istanza cautelare.

5. - All'udienza pubblica del 29.11.2017, sentita la parte, la causa è stata trattenuta in decisione.

6. - Il ricorso è infondato e deve essere respinto.

Come si evince dall'ordinanza gravata, l'edificio in questione è stato edificato previo rilascio della Concessione edilizia n. 2466 del 28.6.1984, con destinazione ad autorimessa. A seguito di sopralluogo è emerso che l'immobile è stato trasformato in studio medico, con realizzazione di opere interne atte a modificarne lo stato d'uso.

La destinazione dell'immobile a studio medico è ammessa anche da parte ricorrente che contesta, piuttosto, il difetto di istruttoria e di motivazione del procedimento che si è concluso con il provvedimento impugnato.

Le censure dedotte non possono trovare favorevole apprezzamento.

6.1. - Nessuna prova contraria circa l'originaria destinazione ad autorimessa dell'immobile è stata fornita dal ricorrente. L'avvenuto cambio di destinazione d'uso, a prescindere dall'epoca di realizzazione, ha determinato una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico in quanto volto a consentire un uso più intenso dell'edificio.

Nel caso in esame, non può escludersi che tale incremento si sia verificato, atteso che detto mutamento ha dato luogo ad un piano abitabile in più rispetto a quelli esistenti e per effetto di opere interne si è conferito al locale una destinazione di studio medico, avendo gli interventi effettuati in assenza di titolo edilizio, univocamente reso l'immobile abitabile e destinato alla presenza di persone.

E' innegabile, quindi, che, nella fattispecie, sia stato realizzato un cambio di destinazione d'uso (con opere) da autorimessa a studio medico, che avrebbe necessitato del previo rilascio del permesso di costruire, anche in ragione dell'aumento del carico urbanistico che ne deriva (*ex multis*, T.A.R. Marche 7.6.2017, n. 445; T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 03.02.2015, n. 731; sez. VIII, 16.04.2014, n. 2174; T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 09.12.2011, n. 9646).

In mancanza del permesso, ovvero in difformità dai titoli già rilasciati, la sanzione della demolizione di cui all'art. 31 del DPR n. 380 del 2001 è del tutto giustificata.

A fronte di quanto fin qui rilevato, vanno dunque disattese le censure che afferiscono a violazioni di ordine procedimentale (violazione delle garanzie di partecipazione al procedimento, difetto di istruttoria) che dequotano a mera irregolarità non invalidanti secondo lo schema di cui all'articolo 21 *octies* della legge n. 241/1990.

6.2. - Quanto al rapporto di locazione tra l'odierno ricorrente e la proprietaria dell'immobile (destinataria unitamente al ricorrente dell'ordinanza impugnata) è appena il caso di osservare che detto rapporto esula dalla cognizione del giudice amministrativo il cui giudizio, rispetto alla *res locata*, non può che limitarsi agli aspetti urbanistico-edilizi.

7. - Per le suesposte ragioni, il ricorso va respinto.

8. - Non vi è luogo ad una pronuncia sulle spese di giudizio attesa la mancata costituzione in giudizio dell'amministrazione comunale.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Nulla spese.

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

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 29 novembre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Gaudieri, Presidente

Francesco Cocomile, Consigliere

Cesira Casalanguida, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Cesira Casalanguida

IL PRESIDENTE

Francesco Gaudieri

IL SEGRETARIO