

**Pubblicato il 11/07/2018**

**Sent. n. 7739/2018**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**

**(Sezione Seconda Bis)**

ha pronunciato la presente

### **SENTENZA**

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 4761 del 2018, proposto da Edil Pergolato S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Pioli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Cristina Montanaro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso l'Avvocatura Comunale in Roma, via del Tempio di Giove 21; per l'annullamento

previa sospensiva, della determinazione dirigenziale del Direttore del Municipio Roma V, Direzione Tecnica, Disciplina edilizia, ing. Maria Vincenzina Iannicelli, repertorio n. CF/77/2018 dell'11.01.2018, numero protocollo CF/6219/2018 dell'11.01.2018, avente ad oggetto "ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in VIA DEL PERGOLATO, N° 84 (art. 16, Legge Regione Lazio n. 15/2008 e s.m.i.). Fasc. UDE 117/17", notificato in data 25.01.2018.

nonché di qualsiasi altro atto presupposto e/o conseguente ancorché non conosciuto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 21 maggio 2018 la dott.ssa Ofelia Fratamico e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO e DIRITTO**

Con il ricorso in epigrafe la Edil Pergolato s.r.l. ha chiesto al Tribunale di annullare, previa sospensione dell'efficacia, la determinazione dirigenziale di Roma Capitale dell'11.01.2018, avente ad oggetto "Ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in via del Pergolato n.84 (art. 16 Legge Regione Lazio n. 15/2008 e s.m.i.) fasc. UDE 117/17" e qualsiasi altro atto presupposto e/o conseguente del procedimento.

A sostegno della sua domanda, la ricorrente ha dedotto 1) violazione di legge per violazione degli artt. 8,9, 10 e 10 bis della l.n. 241/1990, 2) difetto di istruttoria, travisamento dei fatti, omesso esame dei titoli edilizi; 3) violazione e/o falsa applicazione delle disposizioni dell'art. 23 ter comma 1 del

DPR n. 380/2001 e dell'art. 6 comma 1 delle NTA del PRG vigente e della circolare n. 191432 del 14.11.2017 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia del Comune di Roma.

Si è costituita in giudizio Roma Capitale, chiedendo il rigetto del ricorso, in quanto infondato.

Alla camera di consiglio del 21.05.2018, fissata per l'esame della sospensiva, la causa è stata, quindi, trattenuta in decisione ex art. 60 c.p.a., sussistendone i presupposti.

La Edil Pergolato s.r.l., proprietaria dell'unità immobiliare sita in Roma, via del Pergolato n. 84, piano terzo, con destinazione a servizi, ovvero soffitta, lavatoio, essiccatoio e stenditoio, ha lamentato l'illegittimità dell'ingiunzione a rimuovere o demolire le opere abusive realizzate sul fabbricato, consistenti in interventi finalizzati alla trasformazione dei locali predetti in abitazione, con "diversa distribuzione planimetrica ed ampliamento delle superfici utili verso le intercapedini delle coperture spioventi, ... impianti elettrico, riscaldamento idrico sanitario e gas, impianto TV e citofono... (così da apparire) completamente arredata ed abitata" e con realizzazione "nei prospetti ... (di) sei vani finestra e due vani porta-finestra che permettono l'accesso a due diverse aree del terrazzo, anch'esse eseguite abusivamente tramite demolizione di parte della copertura a falde".

La ricorrente ha affermato di aver realizzato le opere in questione in conformità ad un idoneo titolo abilitativo, rappresentato dalla DIA prot. n. 27534 del 16.05.2006 e di non aver potuto partecipare, a causa della violazione da parte di Roma Capitale delle norme della l.n. 241/1990, al procedimento, vedendosi preclusa la facoltà di evidenziare all'Amministrazione la perfetta corrispondenza tra gli elaborati grafici presentati congiuntamente alla DIA e la consistenza edilizia dell'immobile ed il fatto che le lievi difformità eventualmente riscontrate nel corso del sopralluogo dalla Polizia Locale ("sei prese d'aria per la posa in opera di infissi in alluminio in sostituzione degli autorizzati elementi in laterizio a nido d'ape e ... destinazione d'uso modificata da servizio all'abitazione in abitativo, che ... (aveva) comportato l'istallazione di impianti tecnologici e idrico-sanitari, oltre quelli comunque necessari per la destinazione assentita") erano dovute a semplici "necessità esecutive" e non comportavano variante al progetto.

La ricorrente ha, infine, contestato che il cambio di destinazione d'uso dei locali in questione da una categoria generale all'altra di cui all'art. 7 terzo comma della legge Regione Lazio n. 36/1987, da soffitta lavatoio essiccatoio e stenditoio ad abitazione fosse significativo ai fini dell'aumento del carico urbanistico e costituisse mutamento rilevante ai sensi dell'art. 23 ter comma 1 del DPR n. 380/2001.

Il ricorso non è fondato e deve essere respinto.

Le opere realizzate dalla ricorrente, volte, come anticipato, a trasformare i locali adibiti a servizi (soffitta, lavatoio, stenditoio ed essiccatoio) in abitazione, con la modifica dei prospetti, sono, in verità, idonee a mutare radicalmente la destinazione d'uso dell'immobile in questione in locale residenziale, incidendo in modo determinate sul carico urbanistico e non appaiono legittimate dalla DIA del 16.05.2006.

Per la normativa edilizia (articolo 3, comma 1, lettere a e c del Testo Unico numero 380 del 2001, in combinato disposto con l'articolo 10, comma 1, lettera c e con l'articolo 23 ter dello stesso Testo Unico) le opere interne e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come pure quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, necessitano, infatti, del preventivo rilascio del permesso di costruire, e non di semplice DIA, ogni qual volta comportino mutamento di destinazione d'uso tra due categorie funzionalmente autonome.

Sono, dunque, errate le deduzioni della ricorrente circa la valenza solo interna e "neutra" della modificazione dell'uso del terzo piano del fabbricato - originariamente destinato a soffitta, che, ai fini dell'art. 23 ter T.U. Edilizia non poteva considerarsi semplicemente già tutto a destinazione abitativa. In realtà, nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi "accessori" o adibiti a servizi 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, soffitte 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.

Aderendo, quindi, al costante orientamento della giurisprudenza, di recente ribadito da questa stessa Sezione (cfr. da ultimo TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, 4.04.2017 n. 4225 e 30.01.2017 n. 1439) deve ritenersi che “solo il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie omogenee non necessita di permesso di costruire (in quanto non incide sul carico urbanistico) mentre, allorché lo stesso intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, così come tra locali accessori e vani ad uso residenziale, ciò integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire, indipendentemente dall'esecuzione di opere che, comunque, nel caso in esame sono presenti”.

Alla luce di tali argomentazioni, il provvedimento di demolizione delle opere abusive si rivela frutto di una sufficiente istruttoria e congruamente motivato con il richiamo alle risultanze dell'accertamento del 27.11.2017, nonché del tutto vincolato, senza che la partecipazione della ricorrente, volta a rappresentare elementi, in realtà, ininfluenti sui fatti di causa, potesse apportare alcun elemento utile ad una diversa determinazione dell'Amministrazione.

Come evidenziato, del resto, dalla giurisprudenza amministrativa prevalente, “è legittima l'ordinanza di demolizione che non sia stata preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento, sia per la natura vincolata dell'attività amministrativa volta alla repressione degli abusi edilizi, sia per l'operatività dell'art. 21 octies, l. 7 agosto 1990, n. 241 atteso che, in base a tale ultima disposizione, l'omissione non comporta comunque conseguenze sul piano della legittimità dei provvedimenti adottati, qualora il contenuto dispositivo di essi non avrebbe potuto essere diverso, anche a fronte della partecipazione degli interessati” (cfr. ex multis, T.A.R. Marche, Sez. I, 28 settembre 2017 n. 750 TAR Campania, Napoli, Sez. III, 12 febbraio 2018 n. 898)

In conclusione, il ricorso non può, come detto, che essere integralmente rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis),  
definitivamente pronunciando,

- rigetta il ricorso;

- condanna la ricorrente alla rifusione, in favore di Roma Capitale, delle spese di lite, liquidate in complessivi € 1.500,00 oltre accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 21 maggio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Brunella Bruno, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE  
Ofelia Fratamico

IL PRESIDENTE  
Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO