

**Pubblicato il 09/09/2020**

**Sent. n. 9393/2020**

**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 11896 del 2017, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Carlo Valenti, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, piazza Giuseppe Mazzini 27;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Umberto Garofoli, con domicilio eletto presso l'Avvocatura Comunale in Roma, via del Tempio di Giove 21;

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale di Roma Capitale [omissis] di demolizione delle opere abusive realizzate in via della Maglianella 175;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 luglio 2020 la dott.ssa Ofelia Fratamico;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO**

La ricorrente ha impugnato, previa istanza di sospensione cautelare, la determina dirigenziale [omissis] con cui Roma Capitale le aveva ingiunto la rimozione o demolizione delle opere abusive realizzate in via [omissis], consistenti nell'installazione di un capannone prefabbricato di dimensioni m. 29 x 70,30 con altezza variabile alla gronda h 5,20, poggiante su basamento di conglomerato cementizio, con un'intelaiatura verticale e orizzontale, controvetrature, tiranti e capriate di metallo, con copertura in telo plastificato in pvc e tamponatura in pannelli prefabbricati tipo sandwich, adibito a magazzino di deposito/smistamento pezzi di ricambio per automobili e, su di un lato di tale struttura, di una tettoia di superficie m. 11,45 x 9,90 e nella tamponatura con pannelli prefabbricati di altra preesistente tettoia aperta già oggetto di concessione in sanatoria n. [omissis], per una superficie di circa 212 mq.

Avverso il provvedimento impugnato, la ricorrente ha dedotto, in primo luogo, l'illegittimità dell'inclusione, fra le opere da rimuovere, anche della "pavimentazione" cui erano allacciate le opere, realizzate, a suo dire, "per esigenze contingenti e provvisorie", in ragione dei vizi di 1) eccesso di potere sotto il profilo della insussistenza dei presupposti, in uno con la violazione dell'art. 6 T.U. Edilizia, in relazione all'art. 31 del medesimo T.U., 2) eccesso di potere sotto il differente profilo del difetto di istruttoria, 3) violazione e falsa applicazione dell'art. 7 l.n. 241/1990, in uno con eccesso di

potere sotto il differente profilo della violazione del giusto procedimento e del dovere di correttezza, equità e leale collaborazione, 4) eccesso di potere per difetto sostanziale di motivazione.

Con riferimento alla parte del provvedimento relativa al fatto che le opere abusive sarebbero state edificate “nella fascia di rispetto del Fosso della Maglianella e archeologica” e in area “distinta nel Nuovo Catasto Terreni al foglio [omissis] particella [omissis]”, la ricorrente ha, inoltre, lamentato eccesso di potere per erroneità e inesistenza dei presupposti, difetto di istruttoria, travisamento, sviamento di potere, difetto sostanziale di motivazione, contestuale violazione degli artt 6 e 31 del T.U. Edilizia e dell’art. 36 del medesimo T.U., nonché l’illegittimità dell’intero provvedimento per effetto della commistione di opere di differente natura nel medesimo ordine di rimozione, per eccesso di potere per ingiustizia manifesta, sviamento, violazione delle regole del giusto procedimento e violazione dei diritti di difesa e tutela dell’amministrato.

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

Con ordinanza n. 189/2018 del 15.01.2018 il Tribunale ha accolto la sospensiva.

Con ordinanza n. 5379/2019 del 29.04.2019 il Tribunale ha, inoltre, accolto la richiesta della ricorrente di un rinvio dell’udienza al fine di depositare il provvedimento conclusivo del procedimento ex art. 36 T.U. Ed. e gli atti concernenti la sanatoria ottenuta dai precedenti proprietari dell’immobile per i medesimi manufatti oggetto di causa, ordinando anche a Roma Capitale di fornire dettagliati chiarimenti sulla eventuale corrispondenza tra le opere condonate e quelle oggetto dell’ordine di demolizione.

All’udienza pubblica del 20.07.2020 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.

## **DIRITTO**

La ricorrente, che ha acquistato in data 26.10.2015 un compendio immobiliare sito in Roma, via [omissis], ha dedotto di aver presentato, in data 1.09.2015, ancor prima della stipula del contratto di compravendita, in qualità di promissaria acquirente, una comunicazione di inizio lavori “relativi a interventi riconducibili alle categorie di cui all’art. 6 comma 2 lett. c) e d) del DPR n. 380/2001...interessante l’immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio [omissis] part. [omissis]... aventi destinazione d’uso D/8 industriale e commerciale, di aver comunicato all’Amministrazione che quanto realizzato era connesso ad esigenze di carattere temporaneo e contingente e di essersi inaspettatamente vista ingiungere con il provvedimento impugnato, in data 5.09.2017 la rimozione e demolizione delle opere de quibus, ritenute abusive.

Avverso tale provvedimento la ricorrente ha lamentato, da un lato, la ricomprensione, tra i manufatti da rimuovere, anche della “pavimentazione” cui le opere realizzate per esigenze provvisorie e contingenti erano state allacciate, che avrebbe costituito un’opera del tutto distinta da quelle realizzate per esigenze contingibili e temporanee, assoggettata a differente normativa, non temporalmente condizionata (anzi per sua natura destinata a durare nel tempo), “a nulla potendo rilevare in senso contrario la contestualità della comunicazione di inizio attività”, dall’altro lato, l’errata indicazione della particella su cui i manufatti sarebbero stati realizzati (come particella [omissis] del foglio [omissis], invece che particelle [omissis] del foglio [omissis]) che avrebbe indotto in errore l’Amministrazione circa la sussistenza di vincoli sull’area in questione, in realtà inesistenti.

Tali doglianze sono infondate e devono essere respinte nei seguenti termini.

Con il provvedimento impugnato l’Amministrazione Comunale ha, in verità, ordinato la demolizione o rimozione di tutte le opere abusivamente realizzate, unitariamente considerate e, dunque, anche del basamento di cemento nella misura in cui questo costituiva la pavimentazione delle grandi strutture edificate come temporanee dalla ricorrente e non rimosse alla scadenza del termine previsto dalla legge.

La CIL del 1.09.2015, pur riguardando (nell’indicazione della “Tipologia di intervento” alla lettera G), come sottolineato dalla ricorrente nell’atto introduttivo del giudizio, sia “opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a novanta giorni (art. 6 comma 2 lettera b DPR

n. 380/2001)”, sia “opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenute entro l’indice di permeabilità ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale ivi compresa la realizzazione di interapedini interamente interrati e non accessibili vasche di raccolta delle acque locali tombati (art. 6 comma 2 lettera c DPR n. 380/2001)”, non abilitava, infatti, in alcun modo la ricorrente a mantenere a tempo indeterminato il basamento di conglomerato cementizio destinato ad essere coperto dalle strutture temporanee e a fornire gli attacchi per intelaiature e pannelli.

In tale misura anche la pavimentazione del capannone principale è stata correttamente ricompresa nell’ordine di rimozione e demolizione delle opere abusive, tanto più che, come evidenziato dalla giurisprudenza amministrativa prevalente, la realizzazione di un piazzale in cemento può ben costituire “una nuova costruzione ai sensi dell’art. 3 comma 1, lett. e), d.P.R. n. 380 del 2001, determinando un consumo di suolo e, dunque, una trasformazione tendenzialmente irreversibile di quest’ultimo, che richiede il permesso di costruire. (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 7.11.2016 , n. 5116 e Sez. III , 20.02.2018, n. 1093), soprattutto se in zona situata a “minor distanza di installazione necessaria rispetto alla distanza dal fosso della Maglianella” e, quindi, in zona comunque soggetta a rischio di esondazione, come riconosciuto dalla stessa ricorrente nella “dichiarazione per uso amministrativo” allegata alla CIL.

Parimenti non in grado di inficiare la legittimità dell’ordine di demolizione risulta, poi, la (parzialmente) erronea indicazione delle particelle su cui insisterebbero le strutture abusive, che l’Amministrazione ha ragionevolmente ingiunto alla ricorrente di rimuovere, in quanto autorizzate solo per esigenze contingenti e temporanee e per un ambito temporale definito, ormai ampiamente scaduto.

Quanto all’esatta individuazione delle particelle stesse e all’insistenza delle costruzioni realizzate sulla fascia di rispetto del fosso della Maglianella o, comunque, in zona soggetta a rischio idrogeologico, (circostanza in ogni caso non posta dall’Amministrazione alla base dell’ordine di demolizione) occorre evidenziare come nella istanza di accertamento di conformità la ricorrente medesima faccia anch’essa riferimento, per l’individuazione delle opere da regolarizzare, a manufatti situati sulla particella [omissis] oltre che sulle particelle [omissis] e che, in allegato alla CIL del 2015, la [omissis], rinunciando “ad ogni azione di rivalsa per eventuale risarcimento dovuto ad eventuale esondazione del ...fossato sia nei confronti delle P.A. che di altri soggetti legittimati...” abbia espressamente dichiarato di essere al corrente della minor distanza delle costruzioni dal predetto corso d’acqua rispetto alla disciplina prevista.

Da qui l’irrelevanza delle eventuali inesattezze nell’indicazione nel provvedimento impugnato dei dati catastali delle aree interessate dalle costruzioni abusive.

La validità ed efficacia del provvedimento impugnato non possono essere in alcun modo compromesse neppure dalla avvenuta presentazione da parte della ricorrente in data 11.01.2018, di un’istanza di accertamento di conformità che deve intendersi - anche alla luce della comunicazione da parte di Roma Capitale alla [omissis] della nota del [omissis] circa l’impossibilità di accogliere la sanatoria, per ragioni sostanziali nonché per carenze documentali, e soprattutto a causa del trascorrere del termine per l’integrazione del silenzio-diniego di cui all’art. 36 del DPR n.380/2001 - ormai irrimediabilmente respinta, senza peraltro che la tardiva produzione di atti da parte della ricorrente in data 10.06.2020 possa riaprire il procedimento.

La giurisprudenza prevalente afferma, infatti, che “l’art. 36, comma 3, d.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 13, l. n. 47 del 1985) configura a tutti gli effetti un’ipotesi di tipizzazione legale del silenzio serbato dall’Amministrazione. Pertanto, una volta decorsi inutilmente i sessanta giorni, sulla domanda di accertamento di conformità si forma a tutti gli effetti un atto tacito di diniego, con conseguente onere a carico dell’interessato di impugnarlo, nel termine processuale di legge, anch’esso pari a sessanta giorni, decorrente dalla data di formazione dell’atto negativo tacito. Da ciò consegue che la presentazione della domanda di accertamento di conformità, successiva all’ordine di demolire gli abusi, non paralizza i poteri sanzionatori del Comune, preposto alla tutela del governo del territorio; la domanda non determina altresì alcuna inefficacia sopravvenuta o caducazione ovvero invalidità

dell'ingiunzione di demolire ma provoca esclusivamente uno stato di quiescenza e di temporanea non esecutività del provvedimento, finché perduri il termine di decisione previsto dalla legge e non si sia formato l'eventuale atto tacito di diniego. Pertanto, una volta decorso tale termine e in mancanza di impugnazione giurisdizionale tempestiva del diniego tacito, l'ingiunzione di demolizione riprende ipso facto vigore e non occorre in nessun caso una riedizione del potere sanzionatorio da parte dell'Amministrazione procedente” (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 3.02.2020, n.483.

La ricorrente non ha, infine, in alcun modo dimostrato di aver presentato per le medesime opere oggetto dell'ordine di demolizione alcuna domanda di condono.

In conclusione, il ricorso deve essere integralmente rigettato.

Per la particolarità della controversia e per la complessiva condotta processuale dell'Amministrazione che ha lasciato in parte inadempita la richiesta di chiarimenti di cui all'ordinanza 5379/2019 le spese di lite possono essere compensate per giusti motivi.

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

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

- rigetta il ricorso;
- compensa le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 luglio 2020 mediante collegamento da remoto in videoconferenza, secondo quanto disposto dall'art. 84, comma 6, d.l. 17 marzo 2020, n. 18 e succ. mod. e integr. con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Silvio Lomazzi, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE  
Ofelia Fratamico

IL PRESIDENTE  
Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO