Pubblicato il 18/03/2025

N. 05549/2025 REG.PROV.COLL.
N. 07830/2021 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

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 7830 del 2021, integrato da motivi aggiunti, proposto dalla sig.ra -OMISSIS-, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Caso e Fabio Raponi, con domicilio digitale come da p.e.c. da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco in carica *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Umberto Garofoli, con domicilio digitale come da p.e.c. da Registri di Giustizia e domicilio fisico presso il suo studio in Roma, via del Tempio di Giove 21;

nei confronti

di -OMISSIS-, rappresentato e difeso dagli avvocati Eligio Marco Calò e Angelo Michele Benedetto, con domicilio digitale come da p.e.c. da Registri di Giustizia;

per l'annullamento,

riguardo al ricorso introduttivo e ai motivi aggiunti,

della determinazione dirigenziale di Roma Capitale, prot. n. -OMISSIS-del 4.5.2021, recante "*Ingiunzione a rimuovere o a demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Roma, in -OMISSIS- (art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. - art. 16 della L.R Lazio 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i.)*";

nonché per la condanna

al risarcimento del danno asseritamente ingiusto derivante dall'illegittimo esercizio dell'attività amministrativa e dal mancato esercizio di quella obbligatoria.

Visti il ricorso introduttivo, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e del sig. -OMISSIS-;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, c.p.a.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 14 marzo 2025, svoltasi in modalità da remoto sulla piattaforma *Teams*, il dott. Arturo Levato e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso introduttivo la sig.ra -OMISSIS- agisce per l'annullamento nonché per il risarcimento del danno derivante dall'ordinanza n. -OMISSIS- del 4.5.2021, con cui Roma Capitale ha disposto la demolizione degli abusi edilizi realizzati su un immobile di sua proprietà sito sulla -OMISSIS-al piano terzo, interno 4, composto da cinque vani, censito nel catasto dei fabbricati al foglio 375, particella 263, sub 4.

La ricorrente espone che nel 2016 il sig. -OMISSIS-, proprietario dell'appartamento posto al piano terra della medesima palazzina del civico n. -OMISSIS-, ha denunciato alla Procura della Repubblica la presenza presso l'immobile della medesima ricorrente di una veranda, occupante l'intera superficie del terrazzo, all'interno della quale è stato realizzato un manufatto

abusivo, rappresentato da una stanza in muratura, con tetto in muratura, utilizzato come salone.

Tale denuncia è stata archiviata ma ad essa è seguita l'adozione dell'avversata determinazione.

Nello specifico, a seguito di un sopralluogo eseguito il 3.9.2020, l'ordinanza di demolizione ha individuato quali abusi, dal confronto del progetto originario della palazzina con lo stato dei luoghi relativo al piano torrino, "*difformità prospettiche, diversa tipologia della copertura e aumento di volume del torrino (identificato nella planimetria allegata al progetto come scala, locali lavatoi e cabina idrica)*".

La determinazione demolitoria richiama altresì ulteriori abusi riscontrati durante un sopralluogo eseguito il 13.2.2017, consistenti nella modifica di tramezzi, in soppalchi non praticabili nell'appartamento, in un ripiano in muratura realizzato sul terrazzo, nell'assetto rilevato nell'ambiente lavatoio che indica una variazione di destinazione d'uso soprattutto dovuta al posizionamento della doccia, nella realizzazione all'interno della veranda, già oggetto di ordine di demolizione n. -OMISSIS-, di posa di pannellatura tipo cartongesso posta all'interno delle pareti costituite da infissi in alluminio e vetri, di una scala in legno con il lucernario apribile posto sulla copertura della veranda per l'accesso al terrazzo di uso esclusivo.

La deducente lamenta pertanto l'illegittimità della determinazione avversata per violazione della L. n. 241/1990 e del d.P.R. n. 380/2001, per vizio di eccesso di potere e difetto di motivazione.

1.1. Si è costituito il Comune intimato.

1.2. Si è altresì costituito il controinteressato, confutando le avverse censure e chiedendo il rigetto del ricorso.

1.3. Con ordinanza n. -OMISSIS- sono stati disposti incombenti istruttori a carico di Roma Capitale, adempiuti dalla stessa.

2. Per mezzo di motivi aggiunti la ricorrente ha dedotto ulteriori censure avverso gli atti già gravati con il ricorso introduttivo.

3. All'udienza del 14 marzo 2025, svoltasi in modalità da remoto sulla piattaforma *Teams*, la causa, previo deposito di documentazione, è stata trattenuta in decisione.

4. Il ricorso e i motivi aggiunti possono essere trattati congiuntamente.

5. Occorre premettere che, in ottemperanza all'ordinanza istruttoria n. -OMISSIS-, è stata depositata la relazione prot. n. -OMISSIS-del 6.10.2021, con cui Roma Capitale ha chiarito che le opere di incremento di volumetria del torrino e le modifiche prospettiche descritte nella stessa relazione sono distinte dagli abusi oggetto dell'ordinanza di demolizione n. -OMISSIS-, inerenti alla veranda al piano terzo in diretta comunicazione con l'appartamento del controinteressato.

In ragione di quanto precisato, attesa l'incontestata omessa impugnazione dell'ordinanza di demolizione n. -OMISSIS-, sono inammissibili tutte le censure dell'esponente tese a confutare l'illegittimità della veranda.

6. Ciò chiarito, alla luce della richiamata relazione n. -OMISSIS- le difformità rilevate, in aggiunta a quelle accertate nel sopralluogo del 13.2.2017, consistono:

- sotto il profilo prospettico del torrino nella chiusura di due porte finestre, con la successiva trasformazione di una sola finestra;
- nella copertura del torrino da una tipologia a due falde, come prevista nel progetto originario, con copertura da padiglione a quattro falde;
- nell'aumento del volume del torrino tramite la chiusura dello sbarco della scala **condominiale** sulla terrazza e il lato prospiciente il lavatoio.

Ritiene quindi il collegio che:

- va disatteso, in prima battuta, l'assunto secondo cui l'ordinanza impugnata sarebbe viziata da difetto di motivazione, poiché l'ordine di demolizione è un provvedimento a contenuto vincolato, rispetto al quale l'Amministrazione può limitarsi ad operare una descrizione dei riscontrati abusi edilizi e ad indicare le disposizioni violate e nella fattispecie la determinazione demolitoria dà conto in modo sintetico ma sufficiente di tali profili, individuando gli abusi edilizi in

maniera chiara, per come comprovato peraltro dalla medesima esponente in sede di illustrazione delle singole censure;

- è infondata la lamentata violazione del principio del legittimo affidamento, poiché "*il lungo tempo trascorso dalla realizzazione dell'opera abusiva non è idoneo a radicare in capo al privato interessato alcun legittimo affidamento in ordine alla conservazione di una situazione di fatto illecita*" (*ex plurimis*, Consiglio di Stato, Sez. V, 26 febbraio 2021, n. 1637);

- in riferimento al torrino, l'intimazione della demolizione è stata correttamente indirizzata alla ricorrente, avendone essa la disponibilità esclusiva;

- in riferimento alle modifiche prospettiche e volumetriche del torrino, la giurisprudenza amministrativa, ai fini dell'esatta individuazione del titolo edilizio utile alla realizzazione di una costruzione, ha stabilito come occorra far riferimento all'impatto effettivo che le opere generano sul territorio, con la conseguenza che l'intervento edilizio si deve ritenere necessitante di titolo, laddove, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione, esso si presenti idoneo, come nella fattispecie, a determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie (*ex plurimis*, T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 1 ottobre 2021, n. 6146), cosicché in applicazione dei richiamati principi ermeneutici è disatteso il compendio di censure teso a contestare la natura abusiva delle descritte modifiche;

- in riferimento al lavatoio la modifica della destinazione d'uso è evincibile in modo coerente e ragionevole dal posizionamento della doccia e dalla presenza di un bagno con sanitari;

- in riferimento al ripiano in muratura realizzato sul terrazzo, ai soppalchi, all'installazione del lucernario e della scala in legno, nonché alla posa di pannellatura tipo cartongesso posta nella veranda all'interno delle pareti costituite da infissi in alluminio e vetri, per costante giurisprudenza "è *necessario il permesso di costruire per la realizzazione di* […] *strutture che siano, comunque, apposte a parti preesistenti di edifici, qualora le stesse siano prive del carattere di*

precarietà e abbiano, inoltre, dimensioni tali da comportare una visibile alterazione dell'edificio o alle parti dello stesso su cui vengono inserite" (*ex multis*, T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 2 gennaio 2019, n. 1) e le caratteristiche delle descritte opere avrebbero imposto il previo rilascio del permesso di costruire;

- di contro, in riferimento alla modifica dei tramezzi, non interessando gli stessi parti strutturali dell'edificio, la censura risulta fondata, in quanto per la relativa realizzazione non è prescritto il permesso di costruire ma la c.i.l.a., cosicché l'omessa richiesta della stessa è sanzionabile in via esclusivamente pecuniaria ai sensi dell'art. 6-*bis*, comma 5, d.P.R. n. 380/2001e non con l'ordine di demolizione.

7. In ragione di quanto appena esposto la domanda di annullamento va dunque accolta limitatamente alla prescritta demolizione dei tramezzi e rigettata nel resto.

8. La richiesta di ristoro è parimenti da respingere, sia in ragione del mancato accertamento dell'illegittimità del provvedimento impugnato sia, riguardo al parziale annullamento dell'ordinanza nei limiti di quanto sopra indicato, in riferimento alla mancata dimostrazione del relativo danno.

9. La parziale soccombenza dell'intimata Amministrazione consente di compensare le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto e integrato da motivi aggiunti, lo accoglie in parte e per l'effetto annulla l'impugnato provvedimento di demolizione nei limiti di quanto indicato in parte motiva, rigettandolo nel resto.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 marzo 2025, svoltasi in modalità da remoto sulla piattaforma *Teams*, con l'intervento dei magistrati:

Oscar Marongiu, Presidente FF

Arturo Levato, Primo Referendario, Estensore

Giovanni Giardino, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Arturo Levato

IL PRESIDENTE
Oscar Marongiu

IL SEGRETARIO