



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 Stralcio)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2279 del 2009, integrato da motivi aggiunti, proposto da Capitani Enrico e Capitani Claudia, rappresentati e difesi dall'avvocato Lucio Sgroi, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via L. Caro, 38;

***contro***

Comune di Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Umberto Garofoli, con domicilio eletto presso gli Uffici dell'Avvocatura capitolina, in Roma, via Tempio di Giove, n. 21;

***per l'annullamento***

- della determinazione dirigenziale del 13 novembre 2008, prot. 55836, avente ad oggetto l'ordine di demolizione di opere abusive;

quanto ai motivi aggiunti presentati in data 31/12/2009:

- della determinazione dirigenziale del 9 ottobre 2009, prot. 1637, avente ad oggetto la demolizione d'ufficio delle opere abusive;

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

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

Visti tutti gli atti della causa;

Considerato che la pubblica udienza si è svolta, ai sensi degli artt. 25 d. l. n. 137/2020 e 4 d. l. n. 28/2020, attraverso videoconferenza con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams" come previsto dalla circolare n. 6305 del 13/03/2020 del Segretario Generale della Giustizia Amministrativa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 27 novembre 2020 il dott. Luca Iera e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. I ricorrenti hanno impugnato la determinazione dirigenziale del Comune di Roma Capitale del 13 novembre 2008 con la quale veniva disposto la "rimozione o demolizione" di tutte le opere abusive realizzate nel proprio fabbricato. Il ricorso è affidato a due motivi. Con la prima censura viene lamentato il difetto di istruttoria in quanto il provvedimento è stato notificato soltanto al proprietario del terreno in cui insiste il manufatto e non anche al soggetto che in esso vi abita; l'amministrazione inoltre, prima di adottare l'atto gravato, avrebbe dovuto definire la domanda di condono edilizio ai sensi del decreto legge n. 269 del 2003, conv. con mod. dalla legge n. 326 del 2003, presentata in data 6 luglio 2004. Con la seconda censura si ribadisce l'illegittimità dell'ordine di demolizione adottato prima della definizione del procedimento di condono in violazione dell'art. 44 della legge n. 47 del 1985 che prevede la sospensione *ex lege* dei procedimenti amministrativi di demolizione nelle more della definizione del condono edilizio richiesto dall'interessato.

Con motivi aggiunti è stata impugnata la deliberazione dirigenziale del 6 ottobre 2009 con la quale l'amministrazione ha provveduto alla demolizione d'ufficio dell'abuso edilizio.

Nel costituirsi in giudizio, Roma Capitale ha prodotto una relazione esplicativa delle circostanze di causa.

2. All'udienza del 27 novembre 2020, la causa è stata trattenuta in decisione.

3. Il ricorso va respinto.

Dalla documentazione versata in atti dall'amministrazione resistente emerge che, a seguito della comunicazione di manutenzione ordinaria relativa al manufatto oggetto del condono edilizio, presentata in data 4 settembre 2007, l'amministrazione ha effettuato un sopralluogo per accertare la regolarità degli interventi denunciati. Durante il sopralluogo del 10 marzo 2008 la Polizia Municipale ha accertato la *“trasformazione [...] da pannelli prefabbricati in muratoria, ricavando un appartamento con angolo cottura, camera, bagno. Realizzazione di due (2) tettoie in legno di mt. 8x3x2.50 di altezza, l'altra [tettoia] in muratura di mt. 7x2.50x2.50 di altezza, quest'ultima coperta con tegole”* (nello stesso senso è la nota comunale del 19 maggio 2008).

Le circostanze su descritte non sono contestate dai ricorrenti.

Il manufatto si presentava quindi strutturalmente diverso rispetto a quello oggetto della domanda di condono edilizio formalizzata in data 6 luglio 2004. Di conseguenza, il Comune, dopo aver constatato l'assenza di un idoneo titolo abilitativo a realizzare le modiche strutturali sopra descritte, ha disposto, ai sensi dell'art. 33 del d.p.r. n. 380 del 2001, la demolizione delle opere abusive.

Premesso che nel procedimento di condono opera in via generale l'istituto del silenzio-assenso, non ha rilievo l'assunto dei ricorrenti sulla pendenza del termine di conclusione del procedimento di condono (art. 44 della legge n. 47 del 1985).

Nel caso di specie l'amministrazione non ha infatti disposto la demolizione del

manufatto poiché non coincidente con quello oggetto della domanda di condono, bensì ha disposto la demolizione delle opere abusive che sono state realizzate su quel manufatto (oggetto di condono) in assenza o in totale difformità del titolo abilitativo previsto per legge al fine di realizzare l'intervento edilizio.

Né ha rilievo la circostanza della mancata notificazione dell'ordine di demolizione nei confronti del soggetto che ha presentato la domanda di condono e/o che ha realizzato in concreto l'abuso edilizio.

Trava applicazione al riguardo l'orientamento pacifico espresso dal Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 17 ottobre 2017, n. 9, secondo cui *“gli ordini di demolizione di costruzioni abusive, avendo carattere reale, prescindono dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile (l'estraneità agli abusi assumendo comunque rilievo sotto altri profili), applicandosi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato”*. Tale conclusione rimane ferma anche nell'ipotesi vi sia stata l'alienazione dell'immobile oggetto di abuso e sia del tutto pacifico che l'alienazione *“sia stata realizzata in circostanze che inducono ad escludere qualunque intento elusivo”*.

In conclusione, il provvedimento di demolizione è legittimo poiché si fonda sulla constatazione della realizzazione di opere edilizie prive di un idoneo titolo abilitativo.

4. Il ricorso va quindi respinto e, per l'effetto, vanno dichiarati improcedibili per sopravvenuta carenza di interesse i motivi aggiunti.

La peculiarità della controversia giustifica la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, sede di Roma, Sezione Seconda Stralcio, definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, respinge il ricorso principale e dichiara improcedibili i motivi aggiunti.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 27 novembre 2020 con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Francavilla, Presidente FF

Ofelia Fratamico, Consigliere

Luca Iera, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Luca Iera**

**IL PRESIDENTE**

**Michelangelo Francavilla**

**IL SEGRETARIO**