



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 1788 del 2012, proposto da Giuliano Bettini ed Elisabeth Ann Hamilton Gibbs, rappresentati e difesi dall'avvocato Maria Claudia Ioannucci, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Maria Adelaide, 12;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Umberto Garofoli, domiciliata presso l'Avvocatura Comunale in Roma, via Tempio di Giove, 21;

e con l'intervento di

ad opponendum:
Bettini Debora, rappresentata e difesa dall'avvocato Francesco Casertano, con domicilio eletto presso lo Studio Legale Associato Casertano in Roma, via Panama n. 74;

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. 29 del 10.01.2012, con cui era stato ingiunto ai ricorrenti di demolire “gli interventi di ristrutturazione edilizia

e/o cambi di destinazione d'uso da una categoria all'altra abusivamente realizzati in via degli Orti Flaviani n. 37" e di ogni altro atto presupposto, conseguente o comunque connesso

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 19 maggio 2021 la dott.ssa Ofelia Fratamico;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

I ricorrenti hanno chiesto al Tribunale di annullare la determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. 29 del 10.01.2012, con cui era stato loro ingiunto di demolire "gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambi di destinazione d'uso da una categoria all'altra abusivamente realizzati in via degli Orti Flaviani n. 37" ed ogni altro atto presupposto, conseguente o comunque connesso.

A sostegno delle loro domande, i ricorrenti hanno dedotto i seguenti motivi: 1) violazione e falsa applicazione degli artt. 7, 8, 9 e 10 della l.n. 241/1990 e dell'art. 97 Cost. e difetto di istruttoria, affermando di non aver ricevuto la comunicazione di avvio del procedimento e non aver così potuto partecipare all'iter procedimentale, presentando memorie, documenti ed osservazioni all'Amministrazione e rappresentare elementi utili alla tutela dei loro interessi; 2) violazione degli artt. 22, 33 e 37 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 16 della l. Reg. Lazio n. 15/2008, eccesso di potere per falsa presupposizione, difetto assoluto di istruttoria, illogicità e contraddittorietà della motivazione, poiché l'intervento contestato sarebbe consistito, a loro dire, "in una mera sostituzione della

preesistente scala in muratura (interna all'unità immobiliare) con un'altra di diversa tipologia nella specie una scala retrattile, maggiormente funzionale (alle loro esigenze familiari) con apposizione di una botola, che (consentiva) di evitare un'inutile dispersione energetica tra i due livelli", senza comportare "alcuna alterazione della consistenza fisica dell'unità originaria né (incidenza)... sulla sua unitarietà funzionale..." e, dunque, senza determinare alcuna ristrutturazione edilizia; 3) violazione degli artt. 3 e 6 della l.n. 241/1990, difetto di istruttoria ed illogicità in quanto l'ordine di demolizione non avrebbe dato conto dell'iter procedimentale seguito dall'Amministrazione, né tantomeno del compimento di una completa istruttoria, che se effettuata correttamente, avrebbe sicuramente rivelato l'inesistenza del contestato frazionamento abusivo.

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

È poi intervenuta ad opponendum la sig.ra Debora Bettini sostenendo di essere comproprietaria dell'immobile de quo (oggetto di un complesso contenzioso ereditario davanti al Tribunale Ordinario di Roma) e di essere completamente estranea agli abusi realizzati dai ricorrenti.

All'udienza pubblica del 19.05.2021 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.

DIRITTO

Il ricorso è infondato e deve essere rigettato.

In relazione all'omessa comunicazione di avvio del procedimento e al preteso difetto di motivazione dell'ordine di demolizione denunciati dai ricorrenti al primo e al terzo motivo del gravame, occorre, in verità, ribadire, come del resto affermato dalla costante giurisprudenza amministrativa, che "l'ordinanza di demolizione di opere abusive non deve essere preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell' art. 7, l. 7 agosto 1990 n. 241, trattandosi di atto dovuto e rigorosamente vincolato, con riferimento al quale non sono richiesti apporti

partecipativi del destinatario né, per lo stesso motivo, si richiede una specifica motivazione che dia conto della valutazione delle ragioni di interesse pubblico alla demolizione o della comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, senza che sussista alcuna violazione dell' art. 3 della citata l. n. 241 del 1990 , tenendo presente che il presupposto per l'adozione dell'ordine di demolizione è costituito esclusivamente dalla constatata esecuzione dell'opera in totale difformità o in assenza del titolo abilitativo con la conseguenza che il provvedimento, ove ricorrano i predetti requisiti, è sufficientemente motivato con l'affermazione dell'accertata abusività dell'opera, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione” (T.A.R. Piemonte, Sez. II, 19/10/2020, n.622; Consiglio di Stato sez. IV, 26/05/2020, n.3330).

Parimenti non meritevoli di accoglimento sono le doglianze svolte dai ricorrenti in relazione alla asserita falsa ed erronea presupposizione circa l'avvenuto frazionamento dell'immobile originariamente unitario in due distinte unità abitative, così come al preteso difetto di istruttoria in relazione ad un elemento essenziale della fattispecie.

Dai sopralluoghi svolti dall'Amministrazione sull'immobile e dalle relazioni dei CTU nominati nel procedimento divisionale svolto dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma, depositate in atti, emerge, in verità, la presenza, allo stato, di due distinte abitazioni, di mq.134,00 e mq. 360,00, originate dal frazionamento, eseguito senza titolo, sull'immobile ed abitate altrettanto distintamente dai nuclei familiari dei due ricorrenti, dopo che l'eliminazione della scala di collegamento e la chiusura del vano scala avevano trasformato il piano primo in una “separata” ed “altra” abitazione rispetto al piano terra.

Dai documenti prodotti in giudizio risulta con chiarezza la circostanza per cui le unità immobiliari ottenute con l'eliminazione della scala siano “autonomamente utilizzabili” e rese indipendenti e funzionali per soddisfare le esigenze dei loro diversi occupanti.

In particolare nella relazione del perito del Tribunale Geom. Mattei, alle pagg. 20 - 21 lo stato dei luoghi è così descritto: "... Pertanto la porzione di appartamento posto al piano primo è composta da due ingressi, soggiorno, sala da pranzo, cucina (foto 01- All.to 04), tre camere, quattro bagni, due disimpegno, terrazzo, balcone, ed ampio giardino posto al piano terreno, accessibile dal terrazzo mediante scala esterna. Mentre la porzione di appartamento posto al piano terreno è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina (foto 02 - All.to 04), due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, un terrazzo ed una veranda in alluminio e vetro con accesso dallo stesso..."

La suddetta ricostruzione dei fatti, riconosciuta dall'Amministrazione come all'origine di un frazionamento abusivo dell'immobile originariamente unitario, con conseguente aumento del carico urbanistico, e posta alla base dell'ordine di demolizione non può dirsi efficacemente confutata dagli elementi adottati dai ricorrenti che hanno tentato di ridurre gli interventi effettuati a semplici opere interne di sostituzione della tipologia della scala posta nell'unità immobiliare, rientranti "nel diritto del proprietario di scegliere come salire e scendere tra i piani del proprio appartamento..."

Tale prospettazione contrasta, però, con la incisiva portata delle trasformazioni determinate sull'immobile dai lavori effettuati dai ricorrenti, che lo hanno reso un fabbricato non più unitario, ma diviso in due unità abitative distinte, come accertato da Roma Capitale nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile e come esposto dai due CTU Arch. Apicella e Geom. Mattei nei loro elaborati, in cui la situazione è così sintetizzata: "... Attualmente l'unità è stata separata in due appartamenti distinti, tale divisione è stata possibile eliminando la scala interna che collegava i due piani. Il frazionamento di fatto riscontrato risulta essere stato eseguito senza alcun permesso previsto dalla normativa urbanistica vigente, determinando una irregolarità del bene sia dal punto di vista urbanistico che fiscale..." (Relazione Arch. Apicella pag 4) e "... attualmente (l'immobile) risulta

separato in due appartamenti distinti, non direttamente comunicanti tra di loro, se non attraverso il vano scala condominiale ed il giardino posto al piano terreno. Tale frazionamento, di fatto, è stato realizzato mediante l'eliminazione della scala interna che originariamente poneva in comunicazione i due piani dell'unità immobiliare, ... aventi (ora) ingressi indipendenti dal vano scala condominiale..." (Relazione del Geom. Mattei pagg. 20 e 38).

Poiché il frazionamento in plurime unità abitative, anche senza aumento di superficie (realizzato prima dell'entrata in vigore dell'art. 17, comma 1, lett. a), nn. 1) e 2), d.-l. 12 settembre 2014 n. 133, convertito, con modificazioni, nella l. 11 novembre 2014 n. 164, in forza del quale oggi l'intervento rientra nelle ipotesi di manutenzione straordinaria), con conseguente aggravio del carico urbanistico, rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" ed è, pertanto, abusivo se realizzato in assenza di permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale risulta aver correttamente emesso l'ordine di demolizione impugnato, che appare immune anche dalle censure di eccesso di potere per illogicità e difetto di istruttoria (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 13/03/2017, n.1434)

In conclusione il ricorso, alla luce delle argomentazioni esposte, deve essere, quindi, come anticipato, integralmente rigettato.

Le spese tra i ricorrenti e l'Amministrazione seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, mentre quelle nei confronti dell'interveniente ad opponendum, in considerazione delle ragioni dell'intervento e dei rapporti tra le parti possono essere compensate, per giusti motivi.

P.Q.M.

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

- rigetta il ricorso;

- condanna i ricorrenti alla rifusione, in favore di Roma Capitale delle spese di lite, liquidate in complessivi € 2.000,00 oltre accessori di legge;
- compensa le spese tra i ricorrenti e l'interveniente ad opponendum.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 maggio 2021 tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza secondo quanto disposto dall'art. 25 comma 2 d. l. n. 137/2020 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