

N. 13247/2023 REG.PROV.COLL.

N. 04488/2008 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 Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4488 del 2008, proposto da Trombini Romualdo, rappresentato e difeso dall'Avvocato Chiara Piracci, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Fabrizio Salberini in Roma, via Dardarelli n. 37, e con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Ariccia, non costituito in giudizio;

per l'annullamento, in parte qua,

del provvedimento adottato dal Comune di Ariccia - sottoscritto dal responsabile del procedimento e dal dirigente Area 1V Sviluppo del Territorio, Edilizia ed Urbanistica - in data 01.02.2008 e notificato il 19.02.2008, in relazione alla domanda di sanatoria per opere realizzate nel villino sito in Ariccia, via dei Cerri n.35/B, di proprietà del ricorrente, limitatamente alle parti in cui:

- a) si denega parzialmente il permesso di costruire in sanatoria per tutte le opere realizzate dopo la data del 31.12.1993;
- b) per gli interventi per i quali viene accolta l'istanza di condono, si stabilisce che la procedibilità alla sanatoria sia condizionata alla rimozione degli abusi denegati e, a seguito degli accertamenti d'ufficio, alla presentazione dell'elaborato grafico, della documentazione fotografica e della relazione tecnica conformi all'avvenuta demolizione parziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

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

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato da remoto del giorno 26 maggio 2023 la dottoressa Rita Tricarico e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO e DIRITTO

1. La Società Barcla S.r.l., in forza della concessione edilizia n. 106 del 07.06.1980, ha costruito un immobile (villino a schiera) nel territorio di Ariccia, via dei Cerri n. 35/b.

1.1. Dopo l'ultimazione dei lavori, avendo compiuto alcune opere non previste nel progetto originario, la predetta Società ha presentato una domanda di condono volta alla sanatoria delle opere difformi ai sensi della legge n. 47/1985 (domanda di condono, prot. 3491/87; pratica 1228/1987).

1.2. Nel 1986 l'immobile in questione è stato acquistato dall'odierno ricorrente.

1.3. In data 28.03.2003 (prot. 9323) quest'ultimo ha prodotto documentazione necessaria nell'ambito del procedimento *de quo*.

1.4. Il Comune ha quindi espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 32 l. 47/85, con determinazione n.72 del 20.05.2004 pubblicata e comunicata come per legge alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio ed ai proprietari delle singole unità immobiliari, con nota prot. n. 15187/04 del 20.05.2004.

2. Tuttavia, nelle more della definizione della pratica edilizia, nel corso di un sopralluogo effettuato in data 03.10.2007 dagli agenti del Corpo di Polizia Municipale unitamente al personale in forza all'Ufficio tecnico del Comune di Ariccia presso il villino di che trattasi, sono state riscontrate numerose discrasie tra le opere oggetto di domanda di condono e quelle effettivamente presenti sui luoghi, segnatamente è stata accertata la presenza di ulteriori abusi, consistenti *“al piano seminterrato nel cambio della destinazione d'uso della cantina adiacente la cucina da superficie non residenziale a superficie residenziale e nelle diverse dimensioni delle finestre rispetto a quelle indicate nell'elaborato progettuale rimesso in data 28.03.2003, al piano primo nella diversa distribuzione degli ambienti interni e nella realizzazione di una scala a chiocciola per il collegamento al piano sottotetto, al piano sottotetto nella divisione del medesimo in due locali”*. 2.1. Con nota 14.11.2007, prot. 29212, in applicazione dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990, il Comune ha informato il ricorrente dell'impossibilità di procedere all'accoglimento dell'istanza, poiché, a seguito del predetto sopralluogo effettuato il 3.10.2007, erano stati riscontrati ulteriori abusi, e lo ha invitato a fornire osservazioni in merito a tale contestazione.

2.2. Con provvedimento in data 1.2.2008 e notificato il 19.02.2008, il condono è stato denegato con riferimento agli ulteriori abusi contestati (realizzati dopo la data

del 31.12.1993) ed è stato concesso per il resto, subordinando la procedibilità della sanatoria alla rimozione degli abusi denegati.

3. Il citato provvedimento è stato impugnato con il ricorso in epigrafe, affidato ai seguenti motivi di censura: violazione e falsa applicazione di legge, eccesso di potere, travisamento di fatto, omessa insufficiente e contraddittoria motivazione, carenza di istruttoria, disparità di trattamento.

3.1. In primo luogo il procedimento per la sanatoria *de qua* dovrebbe ritenersi positivamente concluso per il decorso del termine previsto dalla normativa applicabile per il c.d. silenzio assenso.

3.2. Inoltre si osserva che sull'immobile in questione non sarebbe stato operato nessun intervento successivamente al 31.12.1993, in quanto tutte le modifiche cui si riferisce il diniego sarebbero state apportate contestualmente alla costruzione del fabbricato e sussisterebbero in tutti i villini facenti parte del fabbricato. Si assume poi che gli altri proprietari, anche essi subentrati nella medesima istanza di sanatoria presentata dalla Società costruttrice, non risulterebbero destinatari di provvedimenti analoghi a quello impugnato.

A riscontro di ciò si rileva l'impianto di riscaldamento (che avrebbe determinato il mutamento di destinazione della cantina) è unico per tutto l'appartamento e non sarebbe mai stato modificato ed il pavimento del piano seminterrato è uniforme in tutto il locale.

3.3. In ogni caso si tratterebbe di difformità non essenziali riferibili a possibili inesattezze contenute nella documentazione allegata alla domanda di sanatoria: le finestre sono in realtà poco più piccole rispetto al progetto; al piano terra appare ancora la cucina, che invece sulla base del progetto sanato risulta spostata al piano sottostante; la scala al piano primo, anch'essa sempre esistita (ed esistente in tutti gli

appartamenti), risulta necessaria per accedere al sottotetto, mentre la asserita divisione di questo i realtà consiste in un semplice mobile di legno. Per tali opere non sarebbe necessario il preventivo permesso di costruire.

3.4. Infine, in violazione dell'art. 7 della legge n. 241/1990, al ricorrente non è stato comunicato l'avvio del procedimento relativo alla adozione dell'atto impugnato; tale non potrebbe considerarsi la comunicazione inviata ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990, atteso che la pratica di sanatoria si sarebbe già conclusa da tempo con il silenzio assenso, per cui il provvedimento impugnato sarebbe destinato a sanzionare pretesi abusi che il Comune precedente imputa al ricorrente.

4. L'Amministrazione comunale, regolarmente chiamata in giudizio, non si è costituita formalmente, a mezzo di procuratore, ma ha depositato documentazione.

5. All'udienza di smaltimento dell'arretrato del 26.05.2023, tenutasi in modalità da remoto ai sensi dell'art. 87 bis, comma 4, c.p.a., il ricorso è stato trattenuto in decisione.

5.1. Esso è privo di fondamento.

6. Deve in primo luogo precisarsi che non può nella specie ritenersi perfezionato il silenzio assenso sull'istanza di sanatoria.

Come ha ribadito recentemente questa Sezione (II bis, 5.1.2023, n. 219), in materia di edilizia il silenzio assenso costituisce uno strumento di semplificazione amministrativa, e non già di liberalizzazione, con la conseguenza che la formazione del titolo abilitativo *per silentium* non si perfeziona con il mero decorrere del tempo, ma richiede la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge per il rilascio del titolo stesso (Cons. Stato n. 6235/2021).

Pertanto, la formazione del silenzio assenso è esclusa allorché l'istanza di condono non possiede i requisiti sostanziali per il suo accoglimento, il che è quanto si registra in parte nella specie, come sarà meglio esplicitato di seguito.

7. Da ciò deriva altresì l'infondatezza della censura di mancata comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990, basata proprio sull'avvenuta formazione a monte del silenzio assenso sulla domanda di condono *de qua*.

7.1. Legittimamente è stata data invece comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento in parte dell'istanza di condono, secondo quanto disposto dall'art. 10 bis della stessa legge n. 241/1990.

8. Sotto il profilo sostanziale le questioni poste sono due: la preesistenza o meno di alcune delle opere abusive al 31.12.1993 e comunque la loro riconducibilità o meno alla domanda di sanatoria; la qualificazione delle stesse e perciò la loro rilevanza.

Nello specifico si contestano: al piano seminterrato, cambio della destinazione d'uso della cantina da superficie non residenziale a superficie residenziale e dimensioni delle finestre rispetto a quelle indicate nell'elaborato progettuale rimesso in data 28.03.2003; al piano primo, diversa distribuzione degli ambienti interni e realizzazione di una scala a chiocciola per il collegamento al piano sottotetto; al piano sottotetto, divisione del medesimo in due locali.

8.1. È evidente che si è determinato un cambio di destinazione d'uso tra categorie diverse nel piano seminterrato e nel piano sottotetto: la cucina, inizialmente prevista al piano primo, è stata spostata al seminterrato, che così ha acquisito la destinazione residenziale, e anche il sottotetto, già raggiungibile mediante una botola, è divenuta raggiungibile attraverso una scala a chiocciola con sua fruizione come residenziale, e non già puro deposito.

8.2. Inoltre le finestre al piano seminterrato hanno dimensioni differenti, con conseguente mutamento della sagoma.

8.3. Sono tutte opere in ogni caso non rappresentate nella domanda di condono edilizio proposta dalla Società dante causa del ricorrente, come tali, non rientranti nell'oggetto stesso della sanatoria, e rispetto alle quali mancano prove documentali della loro realizzazione contestuale alle altre.

9. Esse, diversamente da quanto assunto dal ricorrente, non sono di scarso rilievo e meramente complementari: il cambio di destinazione d'uso (in questo caso con opere) tra diverse categorie funzionali comporta un differente carico urbanistico e, come già rilevato in precedenza, il mutamento delle dimensioni di alcune finestre determina una modifica della sagoma; da qui la necessità di uno specifico titolo edilizio.

10. Ne deriva che il provvedimento gravato è legittimo ed il ricorso è infondato e deve essere respinto.

11. Nulla deve disporsi sulle spese di giudizio: pur stante la soccombenza del ricorrente, tuttavia, manca la costituzione formale, a mezzo di procuratore, del Comune di Ariccia.

P.Q.M.

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

- respinge il ricorso, come in epigrafe proposto;
- nulla dispone sulle spese di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio da remoto del giorno 26 maggio 2023
con l'intervento dei Magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Rita Tricarico, Consigliere, Estensore

Claudio Vallorani, Consigliere

L'ESTENSORE
Rita Tricarico

IL PRESIDENTE
Donatella Scala

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI