

N. 04370/2024 REG.PROV.COLL.

N. 10331/2015 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 Quarta Ter)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 10331 del 2015, proposto da Simonetta Spada, rappresentata e difesa dagli avvocati Leonardo Lavitola e Maria Stefania Masini, con domicili digitali come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Andrea Magnanelli e Gabriella Bozzone, con domicili digitali come da PEC da Registri di Giustizia; Regione Lazio, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Teresa Chieppa, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

- della determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. 15329 del 20 maggio 2015, con la quale viene disposto il diniego dell'istanza di condono edilizio per mero

cambio di destinazione d'uso (da casa agricola ad abitazione residenziale) prot. n. 567179 del 2004, inerente una porzione (di 80 mq) di un "fabbricato rurale", presentata ai sensi dell'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, conv., con mod., dalla legge 24 novembre 2003, n. 326;

- nonché di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e della Regione Lazio;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, cod. proc. amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 23 febbraio 2024 il dott. Lorenzo Ieva e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1.- Parte ricorrente ha impugnato e chiesto l'annullamento della determinazione dirigenziale meglio rubricata in epigrafe, con la quale il preposto ufficio di Roma Capitale ha rigettato l'istanza di condono, *ex art.* 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con mod., dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per mero cambio di destinazione d'uso (funzionale, senza opere), da casa agricola ad "ordinaria" abitazione residenziale, inerente un "fabbricato rurale" (di 80 mq).

In particolare, è stato rilevato dal Comune che l'area su cui insiste il predetto immobile risulta gravata da vincolo paesistico ed è compresa nel perimetro di un parco, ragion per cui sarebbero sanabili solo interventi minori, tra i quali non sarebbe ricomprensibile quello di parte ricorrente.

Tuttavia, avverso detta determinazione, venivano censurati, in tre punti, considerabili unitariamente per identità di *ratio*, il travisamento dei fatti e la contraddittorietà dei presupposti, il difetto assoluto di istruttoria e di motivazione, la violazione e falsa applicazione degli articoli 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, conv. con legge n. 326 del 2003, dell'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 3 della legge della Regione Lazio 8 novembre 2004, n. 12, l'eccesso di potere per carenza dei presupposti, il difetto di istruttoria, il difetto e genericità della motivazione, l'illogicità ed ingiustizia manifeste; infine, in via subordinata veniva posta questione di legittimità costituzionale.

2.- Si costituiva la l'amministrazione, contestando e riaffermando la legittimità del proprio operato.

3.- Scambiati ulteriori documenti, memorie e repliche, alla successiva udienza di smaltimento, dopo breve discussione, la causa è stata trattenuta in decisione.

4.- Il ricorso è fondato, per quanto di ragione.

Va evidenziato in fatto che la domanda di condono presentata inerisce esclusivamente un "immobile rurale", anzi, per la precisione, come da "descrizione sintetica dell'illecito edilizio" riportato nel presentato modulo di condono concerne il mero "cambio di destinazione d'uso di una casa agricola a casa ad uso abitazione", riguardo ad un immobile, ultimato entro il termine di condono, regolarmente assentito (con provvedimento del 3 luglio 1996 rilasciato al dante causa agricoltore) come casa rurale, con oneri concessori quantificati e versati e con tipo di abuso classificato alla tipologia "3".

Non sono state chieste in sanatoria interventi di manipolazione edilizia. È stato richiesto condono per mero cambio di destinazione da immobile per uso agricolo-

rurale a immobile per uso residenziale ordinario, in zona a ridosso di un'area completamente urbanizzata.

Dalla motivazione del diniego risulta chiaro che il condono è stato respinto perché, trattandosi di un *abuso* realizzato su area gravata da vincolo paesistico e compresa nel perimetro di un parco, sarebbero astrattamente sanabili solo interventi minori. Ma la motivazione si appalesa stereotipata e apodittica nei presupposti, nell'*excursus* e nelle conclusioni raggiunte.

Dirimente è considerare che, trattasi di condono edilizio relativo ad una porzione di un immobile (80 mq) già esistente, destinato ad abitazione della ricorrente e della sua famiglia, senza la realizzazione di alcuna opera. Dal punto di vista paesistico ambientale, pertanto, l'impatto dell'abuso in questione sull'ambiente circostante è nullo. Trattasi di mero cambio d'uso meramente funzionale di un immobile ad uso abitativo-residenziale non più per una famiglia o persone dedite all'agricoltura, dal che deriva, a parte la regolarità urbanistica, la condizione edilizia-fiscale della "ruralità", bensì per soggetti dediti ad altra attività.

Come ribadito da parte ricorrente e non confutato dall'amministrazione resistente, nella fattispecie, v'è totale assenza di opere, bensì trattasi di mero cambio d'uso funzionale. Un cambio di destinazione d'uso quello da abitazione agricolo-rurale a residenziale, che non è affatto comparabile con quelle di diverso tipo, che non a caso implicano sempre interventi edilizi spesso cospicui, con aumento del c.d. carico urbanistico. Nel caso di specie, la casa di abitazione *de qua* mantiene intatta la sua consistenza e destinazione abitativa ad uso di persone, che un tempo dedite all'attività agricola, ora non lo sono più. Né può ammettersi la conclusione che sol per un siffatto mutamento di condizione debbano essere demolite tutte le case *ex* agricole-rurali, che magari abbiano pure un rilievo paesistico o, comunque,

rappresentino testimonianza di civiltà e di attività produttive primarie di un certo pregio.

Di conseguenza, si appalesa priva di adeguata istruttoria e motivazione il provvedimento di diniego, ancor più fondato su un travisamento dei fatti apprezzati. In verità, va detto che l'immobile *de quo*, nella misura in cui è incluso in un piano paesistico e nel perimetro di un parco, avendo avuto nel trascorso passato destinazione agricola, può ben presentare fattezze e caratteristiche tali da meritare la preservazione. Né si riesce a comprendere, a seguito del diniego di condono, qual sia o possa essere la condizione edilizia di un immobile, come quello di cui è causa, regolarmente assentito *illo tempore*, in ragione dei requisiti soggettivi e oggettivi posseduti dagli originari costruttori danti causa, quando legittimamente pervenga ad aventi causa, che invece non possiedano i requisiti dello svolgimento di un'attività agricola.

Un condono edilizio, inerente la perdita della condizione di ruralità dell'immobile, senza svolgimento di opere edilizie, è assimilabile ad una "depotenziata" fattispecie di manutenzione straordinaria o di risanamento conservativo (e, quindi, di mero riadattamento funzionale) e, dunque, ad un intervento minore sanabile, non certo ad una qualche forma preclusa dal condono di ristrutturazione edilizia e/o di altro intervento intrinsecamente non sanabile.

Il mutamento d'uso in questione, senza alcun aumento di volumetria, non può essere classificato come intervento edilizio non sanabile, in quanto l'uso sostanziale dell'immobile era ed è rimasto abitazione e il venir meno del collegamento in se stesso considerato con alcuna azienda agricola non integra gli estremi della radicale trasformazione, che caratterizza, invece, la ristrutturazione edilizia.

Le norme in delibazione vanno coordinate con i postulati epistemologici dei concetti, derivanti dalla logicità, ragionevolezza e proporzionalità nell'interpretazione giuridica e nella sua applicazione alle varie e multiformi fattispecie concrete.

Al più, l'amministrazione comunale, in consimili fattispecie, avrebbe dovuto far applicazione dell'art. 32, comma 27, decreto-legge n. 269 del 2003 (come convertito), così come a quanto disposto pure dall'art. 3 della legge reg. n. 12 del 2004, che rinviano, nella parte iniziale dei rispettivi primi commi, all'art. 32 legge n. 47 del 1985, con riferimento all'obbligo di acquisizione dei pareri da parte delle autorità preposte alla tutela dei vincoli.

Per quanto documentato, nel contraddittorio tra le parti, il cambio d'uso in discussione non incide in alcun modo apprezzabile sul territorio, dove insiste l'immobile, che si trova in un'area completamente urbanizzata (a circa 2 km dalla zona di Castel Romano).

5.- In conclusione, per le sopra esposte motivazioni, il ricorso va accolto, con annullamento degli atti gravati, salvo restando gli ulteriori poteri dell'amministrazione in sede di riesame.

6.- Le spese processuali vanno compensate per la peculiarità e complessità delle questioni involte.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale per il Lazio (sezione quarta-ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla gli atti gravati nei sensi in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 23 febbraio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Angelo Fanizza, Presidente FF

Lorenzo Ieva, Primo Referendario, Estensore

Giovanni Caputi, Referendario

L'ESTENSORE

Lorenzo Ieva

IL PRESIDENTE

Angelo Fanizza

IL SEGRETARIO