



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 Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 c.p.a.
sul ricorso numero di registro generale 3029 del 2025, proposto da Romolo Belli, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianfranco Polinari, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale Giulio Cesare 118;

contro

Comune di Rignano Flaminio, in persona del legale Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Matteo Ghisalberti e Alessandro Parca, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento,

previa sospensione dell'efficacia,

dell'ordinanza dirigenziale n. 6 del 14.1.2025 per l'immediata sospensione dei lavori con la conseguente rimessione in pristino a proprie spese dello stato dei luoghi con la demolizione delle opere edilizie abusive eseguite in assenza dei prescritti titoli abilitativi ai sensi del DPR del 6.6.2001 n. 380 art. 3 su una unità immobiliare a

destinazione magazzino sita in Via del Cocchio n. 5 distinta al NCEU al f. 8 p.lla 500 sub. 503.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Rignano Flaminio;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 18 marzo 2025 la dott.ssa Virginia Giorgini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 c.p.a.;

PREMESSO che:

- con l'ordinanza indicata in epigrafe il Comune di Rignano Flaminio ha ingiunto al sig. Romolo Belli, in qualità di proprietario ed esecutore materiale, la sospensione delle opere edilizie in corso di realizzazione e la demolizione di quelle già eseguite – in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione sismica – sul fabbricato a destinazione magazzino identificato in catasto al foglio 8, particella 500, sub 503;

- gli interventi contestati consistono, in particolare, in un insieme sistematico di opere realizzate al fine di attuare il mutamento di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, mediante la suddivisione del locale in quattro distinti ambienti così descritti: “1) vano ingresso-corridoio ammobiliato avente accesso dalla scala condominiale, dotato di prese della corrente, accensione luci e un quadro elettrico”; “2) vano accessibile dal corridoio con mobilio tra cui: parti di un letto matrimoniale, un armadio a sei ante, una scarpiera ed altro, avente una apertura realizzata nella muratura sulla parete lato corridoio, dotato di prese della corrente e luci oltre a presa tv”; “3) vano adibito a soggiorno con angolo cottura, al cui interno è presente del mobilio tra cui: - piano cucina con fornelli a gas allacciati a delle bombole di seguito descritte, lavello, forno elettrico, forno a microonde, frigorifero e relativi arredi, dotato di prese della corrente e accensione luci; - sala da pranzo composta da un tavolo, mobile tv, divano, impianto stereo e piccola

stufa a legna ... con scarico dei fumi a parete, dotata da prese della corrente, luci e presa tv; "4) vano adibito a bagno, al quale si accede dal vano soggiorno, composto da lavatrice, bidet, wc, box doccia e lavandino, dotato di prese della corrente e luci";

- avverso tale provvedimento il sig. Romolo Belli è insorto con ricorso notificato il 20 febbraio 2025 e depositato il 5 marzo 2025, deducendo un unico motivo di ricorso (*"Violazione e falsa applicazione degli art. 7, 3 comma, L.R. Lazio 36/87 e DL 69/2024. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e travisamento dei fatti"*) di cui si riporta di seguito l'intero contenuto: *"L'intervento eseguito, è stato quello di variare la destinazione d'uso dell'immobile, ricavando un bagno, e due locali. Non vi è stato aumento di volumetria, e le opere sono meramente interne mutando solo parzialmente l'uso del locale. L'intervento eseguito è di mera variazione di destinazione d'uso e può essere pacificamente sanata, non sussistendo alcun elemento che impedisca la predetta attività, a mezzo di una SCLA, giusta indicazione della normativa vigente del D.L. 69/2024. Appare evidente l'illegittimità del provvedimento impugnato che, pertanto, merita di essere annullato";*

RILEVATO che:

- il Comune di Rignano Flaminio si è costituito in data 10 marzo 2025, depositando, poi, in vista della camera di consiglio fissata per l'esame dell'incidentale domanda cautelare, una memoria difensiva con cui eccepisce l'inammissibilità del ricorso per genericità dei motivi e argomenta in ordine alla relativa infondatezza;

- alla camera di consiglio del 18 marzo 2025, è stato dato avviso alle parti della possibilità di definizione del ricorso con sentenza in forma semplificata *ex art. 60 c.p.a.* e la causa è stata trattenuta in decisione;

CONSIDERATO che sono rimasti del tutto incontestati nel presente giudizio tanto l'avvenuto mutamento di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione dell'unità immobiliare di cui si tratta, quanto l'esecuzione delle relative opere in totale carenza di titolo edilizio;

RITENUTO che l'eccezione di inammissibilità del ricorso formulata dal Comune resistente si presenta fondata in quanto dalla lettura dell'unico motivo di gravame non è dato comprendere con certezza quale sia lo specifico profilo sotto il quale i vizi di violazione di legge indicati in rubrica vengono dedotti, facendosi riferimento a una non meglio precisata possibilità di sanatoria degli interventi contestati con possibilità di presentare una SCIA *“giusta indicazione della normativa vigente del D.L. 69/2024”*, senza, tuttavia, porre tali affermazioni – già di per sé contraddistinte da notevole indeterminatezza – in relazione al concreto contenuto del provvedimento impugnato (cfr. Cons. St., Sez. IV, 28 giugno 2022, n. 5368, secondo cui *“è [...] necessario che il ricorrente, ai fini della ammissibilità del ricorso, adduca censure puntuali ed articolate in motivi contenenti la specificazione dei vizi da cui ritenga inficiata la legittimità dei provvedimenti impugnati”* e *“al contrario, non possono trovare ingresso rilievi di contenuto generico che si risolverebbero in una inammissibile azione sollecitatoria di un esame degli stessi provvedimenti da parte del giudice amministrativo”*);

RITENUTO, in ogni caso, che ove si dovesse interpretare il motivo di ricorso come diretto a sostenere l'assentibilità del mutamento di destinazione d'uso posto in essere dal ricorrente mediante SCIA ai sensi dell'art. 23-ter del d.l. 29 maggio 2024, n. 69, convertito dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 – anziché mediante permesso di costruire come ritenuto nel provvedimento impugnato – lo stesso si rivelerebbe infondata, atteso che:

- nella fattispecie all'esame viene in rilievo un mutamento d'uso di carattere *“verticale”*, vale a dire effettuato tra categorie funzionali diverse (cfr. T.A.R. Lazio, Sez. II stralcio, 27 gennaio 2025, n. 1792, secondo cui *“il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, in quanto implicante il passaggio da una categoria funzionale ad altra, incide ex se sul carico urbanistico, il quale va parametrato sulla base della superficie utile residenziale, la quale, per effetto del cambio d'uso, ha subito un incremento”*), che è stato realizzato su una unità immobiliare posta al piano seminterrato (cfr. elaborati grafici

della concessione edilizia del 27 aprile 1978, doc. n. 4.2 depositato dal Comune il 13 marzo 2025);

- per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, il comma 1-*quater*, ultimo periodo, del richiamato art. 23-*ter* del d.P.R. n. 380 del 2001 attribuisce il compito di disciplinare il mutamento di destinazione d'uso "verticale" alla legislazione regionale, chiamata, in particolare, a prevedere i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le misure di semplificazione introdotte ai commi da 1-*ter* a 1-*quinqüies* dello stesso art. 23-*ter* si applicano anche a dette unità immobiliari;

- in assenza di tale disciplina regionale e delle conseguenti previsioni degli strumenti urbanistici comunali, le quali, in sostanza, per questo aspetto, hanno la finalità di consentire la piena operatività della nuova disciplina di semplificazione dettata dalla legge statale anche con riferimento alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (cfr. sul punto le "*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105*" adottate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, punti D.2.1.1 e D.2.1.3), il mutamento di destinazione d'uso posto in essere dal ricorrente doveva, pertanto, considerarsi soggetto al permesso di costruire, come ritenuto dal Comune resistente, con conseguente doverosità della sanzione demolitoria;

- vale, invero, al riguardo il consolidato principio secondo cui "*Il passaggio, per effetto del cambio d'uso di un immobile, ad una diversa categoria funzionale, comporta una innovazione dell'assetto edilizio, dovendo al riguardo ricordarsi che allorquando il cambio di destinazione d'uso di un manufatto preesistente avvenga non tra categorie edilizie omogenee, ma tra categorie edilizie funzionalmente autonome, viene ad integrarsi una modificazione edilizia, con effetti che incidono sul carico urbanistico, con conseguente soggezione alla necessità di un permesso di costruire (ex plurimis: Consiglio di Stato, sez. VI, 26 settembre 2022, n. 8256; T.A.R., Milano, 4 novembre 2021, n. 2419), dal momento che il mutamento di destinazione d'uso di un immobile che determini,*

dal punto di vista urbanistico, il passaggio tra diverse categorie in rapporto di reciproca autonomia funzionale, comporta inevitabilmente un differente carico ed un maggiore impatto urbanistico, da valutare in relazione ai servizi e agli standard ivi esistenti, integrando tale cambio di destinazione d'uso tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee una vera e propria modificazione edilizia con incidenza sul carico urbanistico, senza che rilevi l'assenza di opere strutturali e di rilevanza esterna” (così T.A.R. Lazio, Sez. II stralcio, n. 1792 del 2025, cit.);

RITENUTO, in conclusione, che il ricorso in epigrafe è inammissibile e comunque infondato, con conseguente regolazione delle spese di lite secondo l'ordinario criterio della soccombenza;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara inammissibile e, comunque, lo respinge nel merito.

Condanna il ricorrente al pagamento in favore del Comune di Rignano Flaminio delle spese di lite, che liquida in euro 1.000,00 (mille/00), oltre accessori di legge se dovuti.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Antonella Mangia, Presidente

Francesca Santoro Cayro, Referendario

Virginia Giorgini, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Virginia Giorgini

IL PRESIDENTE
Antonella Mangia

IL SEGRETARIO

WWW.LAVORIPUBBLICI.IT