

N. 05011/2013REG.PROV.COLL.
N. 00454/2013 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 454 del 2013, proposto dal signor Maurizio Ganapini, rappresentato e difeso dagli avvocati Franco Campione e Corrado Pascasio, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo, in Roma, via Vincenzo Picardi, 4;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco in carica, rappresentata e difesa dall'avvocato Luigi D'Ottavi, con domicilio in Roma, via del Tempio di Giove, 21;

per la riforma

della sentenza breve del T.A.R. LAZIO - ROMA, SEZIONE I-QUATER, n. 9200/2012, resa tra le parti e concernente: demolizione opere abusive e ripristino dello stato anteriore - risarcimento danni;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della parte appellata;
Viste le memorie difensive;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 18 giugno 2013, il Cons.
Bernhard Lageder e udito, per l'appellante, l'avvocato Pascasio;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il T.a.r. per il Lazio, con la sentenza in epigrafe, respingeva il ricorso n. 7615 del 2012, proposto dal signor Maurizio Galapini avverso la determinazione dirigenziale n. 114 del 20 gennaio 2012 di Roma Capitale, Municipio IX, con la quale era stata ordinata la demolizione delle opere per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti sull'immobile di sua proprietà sito in Roma, via Clelia, 14, implicanti il mutamento di destinazione d'uso da uso magazzino ad uso residenziale di locali siti al piano seminterrato, mediante la costruzione di due bagni, di un soppalco, di nuove tramezzature e di un angolo di cottura.

L'adito T.a.r. riteneva, per un verso, non provata la dedotta realizzazione dell'opera in epoca remota (nel 1929) ed affermava, per altro verso, la natura vincolata dell'ordine di ripristino, a fronte dell'intervenuto cambio di destinazione da una categoria generale all'altra che esigeva il previo rilascio di un titolo abilitativo, mentre affermava l'inidoneità dell'eventuale esito positivo di un ipotetico accertamento di conformità ad incidere sulla legittimità dell'atto impugnato. Né, secondo il T.a.r., poteva ritenersi comprovato il

paventato grave pregiudizio alla statica dell'edificio, comunque rilevante soltanto in sede esecutiva.

2. Avverso tale sentenza interponeva appello il ricorrente soccombente, deducendone l'erroneità e chiedendone la riforma e la conseguente reiezione del ricorso di primo grado.

3. Costituendosi in giudizio, l'Amministrazione appellata contestava la fondatezza dell'appello, chiedendone il rigetto.

4. Accolta con ordinanza n. 529 del 13 febbraio 2013 l'istanza di sospensiva sotto il solo profilo del *periculum in mora*, la causa all'odierna pubblica udienza veniva trattenuta in decisione.

5. L'appello è infondato.

In primo luogo, il T.a.r., sulla base di una corretta valutazione dell'acquisito materiale istruttorio, ha escluso che fosse stata raggiunta la prova – la quale nel caso di specie, in applicazione delle regole generali che presiedono alla ripartizione dell'onere della prova tra le parti processuali, grava sull'originario ricorrente – che il mutamento d'uso risalisse ad epoca anteriore all'anno 1929, ossia ad epoca antecedente sia l'entrata in vigore della prima legge urbanistica del 1942, sia l'adozione del primo regolamento edilizio del Comune di Roma del 1934. Infatti, dal progetto assentito nel 1929 e dalla relativa istanza di licenza, in atti, risulta che l'allora proprietario aveva chiesto di demolire parzialmente il vecchio edificio destinato a magazzino, con sistemazione dell'area a giardino, allo scopo di aumentare l'aria e la luce ai seminterrati, mentre non v'è menzione di un mutamento d'uso o dell'eventuale costruzione di un angolo cucina, in ipotesi indice univoco della destinazione ad uso

residenziale, restando con ciò confermata la destinazione dell'immobile a magazzino.

Del tutto apodittica è, poi, la deduzione contenuta nella relazione tecnica di parte prodotta dell'odierno appellante, secondo cui nell'edificio in contestazione, contrariamente agli accertamenti posti a base dell'impugnata ordinanza di demolizione, non esisterebbe un angolo cucina, apparendo all'uopo inconcludenti le fotografie prodotte a sostegno di tale assunto, il quale si svela dunque carente di un adeguato supporto probatorio, oltre a porsi in contraddizione con l'asserito collocamento temporale del mutamento di destinazione d'uso ad epoca risalente nel tempo.

Parimenti destituita di fondamento è la dedotta violazione del principio dell'affidamento, in relazione all'acquisto dell'immobile ad un'asta fallimentare, nell'anno 2001, in quanto, per un verso, dalle visure storiche catastali acquisite al giudizio risulta che l'unità immobiliare in questione da sempre era inquadrata nella classe C/2 (magazzino), con la conseguenza che il prezzo d'incanto non poteva non essere stato stimato in relazione a tale categoria catastale (con tutto ciò che ne consegue in punto di stato soggettivo dell'aggiudicatario) e, per altro verso, non risulta fornita prova alcuna dell'eventuale anteriorità del mutamento di destinazione alla data dell'acquisto da parte dell'odierno appellante.

Si aggiunga che, secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale di questa Sezione, da cui non v'è ragione di discostarsi, l'ordine di demolizione di una costruzione abusiva integra una sanzione di natura oggettiva e reale che, in quanto tale, non può che rivolgersi contro il

proprietario attuale (il quale, in ipotesi, potrà avvalersi degli ordinari rimedi civilistici contro il suo dante causa) e costituisce atto vincolato che non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di questo con gli interessi pubblici coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione; né, infine, è configurabile un affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva che il mero decorso del tempo non sana, e l'interessato non può dolersi del fatto che l'amministrazione non abbia emanato in data antecedente i dovuti atti repressivi.

Conclusivamente, s'impone la reiezione dell'interposto appello, con assorbimento di ogni altra questione, ormai irrilevante ai fini decisori.

6. Le spese del secondo grado di causa, come liquidate nella parte dispositiva, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto (ricorso n. 454 del 2013), lo respinge e, per l'effetto, conferma l'appellata sentenza; condanna l'appellante a rifondere all'Amministrazione appellata le spese del presente grado di giudizio, che si liquidano nell'importo complessivo di euro 1.500,00, oltre agli accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 giugno 2013 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Maruotti, Presidente

Giulio Castriota Scanderbeg, Consigliere

Roberta Vigotti, Consigliere

Bernhard Lageder, Consigliere, Estensore

Andrea Pannone, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 15/10/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)