



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 1885 del 2013, proposto dal signor Filippo Corsi, rappresentato e difeso dagli avvocati Francesco Vannicelli e Silvia Maria Cinquemani, con domicilio eletto presso gli stessi in Roma, via Varrone, 9;

contro

Comune di Roma, rappresentato e difeso dagli avvocati Rodolfo Murra e Antonio Ciavarella dell'Avvocatura comunale e presso la medesima domiciliato in Roma, via del Tempio di Giove, 21; Dirigente dell'Unità Organizzativa Tecnica del i Municipio del Comune di Roma;

***per la riforma della sentenza del T.A.R. LAZIO – ROMA, SEZIONE I
quater n. 06214/2012, resa tra le parti, concernente ordine di demolizione di
opere edilizia;***

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Roma;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 3 dicembre 2013 il Cons. Gabriella De Michele e udito per l'appellante l'avv. Vannicelli;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO e DIRITTO

Con sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Roma, sez. I quater, n. 6214/12 del 9.7.2012 è stato respinto il ricorso proposto dal signor Filippo Corsi avverso l'ingiunzione di demolizione n. 691 del 9.4.2009, riferita a "tamponatura di terrazzo coperto a livello, avente superficie di mq. 9.50 circa....e annessione alla stanza dell'abitazione", nonché avverso gli atti connessi, fra cui la disposta demolizione d'ufficio delle medesime opere. Nella citata sentenza si rilevava il carattere ristrutturativo dell'intervento edilizio in questione, implicante aumento di superficie e volume dell'appartamento interessato, con conseguente applicabilità dell'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001. Quanto sopra, in assenza di prova circa la risalenza del medesimo intervento al periodo in cui nel Comune di Roma non era richiesto titolo edilizio per costruire, comparando in una planimetria del 1939 solo una terrazza coperta, con ulteriore, non documentata presentazione di istanza di accertamento di conformità.

Avverso la predetta sentenza è stato proposto l'atto di appello in esame (n. 1885/13, notificato il 15.2.2013), in base ai seguenti motivi di gravame:

I) eccesso di potere per difetto di istruttoria, difetto dei presupposti e travisamento dei fatti, illogicità manifesta, violazione o falsa applicazione dell'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001, nonché dell'art. 10 della legge n. 765/1967, con riferimento ad opere eseguite prima del 1967, risultando l'avvenuta chiusura a veranda della terrazza comprovata da un atto di compravendita del 1947, supportato anche da certificati catastali del 1925 e del 1949, attestanti il passaggio di consistenza

dell'appartamento da vani 2 a vani 3; in tale situazione, sarebbe peraltro meritevole di tutela l'affidamento del privato, che aveva acquistato in buona fede l'immobile, così come in precedenza trasformato, nell'anno 2000;

II) mancato riscontro alla nota di chiarimento e convalida delle opere eseguite; inapplicabilità e/o inefficacia del provvedimento impugnato sino al pronunciamento sull'istanza; erroneità della sentenza di primo grado sul punto, essendo stata inoltrata istanza di chiarimenti sull'abuso contestato, con implicita richiesta di accertamento di conformità.

Roma Capitale, costituitasi in giudizio, sottolineava la preesistenza di una terrazza coperta (o veranda), diversa dall'ampliamento dell'unità immobiliare ora contestato, con ulteriore assenza di una vera e propria richiesta di sanatoria.

Premesso quanto sopra, l'appello non può trovare accoglimento.

Deve essere sottolineato infatti, in primo luogo, come con la normativa richiamata dall'appellante – legge n. 765 del 1967 (cosiddetta “legge-ponte”) – sia stato soltanto esteso a tutto il territorio comunale quell'obbligo di titolo abilitativo, che per i centri urbani risultava già introdotto dall'art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 1942 e che, per le principali città-capoluogo, era già in precedenza previsto nei rispettivi regolamenti edilizi. Per la città di Roma, in particolare, ogni costruzione da eseguirsi nel relativo territorio, anche fuori dal centro abitato o dalle zone di espansione, era soggetta a preventiva autorizzazione del sindaco, a norma dell'art. 1 del regolamento edilizio comunale del 1934 (cfr. anche, al riguardo, Cass. civ. SS.UU., 16.3.1984, n. 1792)

Nella situazione in esame, il proprietario interessato si è limitato a sottolineare come le opere di chiusura di quella che era sicuramente, in origine, una terrazza coperta, fossero anteriori al 1967: circostanza evidentemente insufficiente, per le ragioni appena dette, in presenza di abusi edilizi realizzati nella città di Roma. Lo stesso attuale appellante riconosce che il primo certificato catastale, risalente al

1925, con riferimento all'unità immobiliare di cui trattasi attribuiva alla medesima la consistenza di "vani 2", mentre l'accresciuta consistenza di "vani 3" comparirebbe in un secondo certificato, rilasciato nel 1949. Da tale documentazione il proprietario interessato deduce "in maniera inequivocabile" che la tamponatura della veranda "fu eseguita....poco prima o poco dopo l'acquisto del 1947, atteso che grazie a tale tamponatura i vani dell'immobile passarono da 2 a 3 ed in tal modo furono nuovamente accatastati". Se dunque, come lo stesso proprietario attesta, una terrazza coperta fu trasformata in vano abitabile intorno al 1947, l'intervento edilizio avrebbe dovuto essere autorizzato e, in caso contrario, il carattere abusivo del medesimo poteva sicuramente, come avvenuto, essere contestato nei confronti del nuovo proprietario, benchè non responsabile dell'originario intervento senza titolo.

Per pacifica giurisprudenza, infatti, la repressione degli illeciti edilizi può essere disposta in qualsiasi momento, trattandosi di illeciti permanenti cui si associano sanzioni a carattere reale, in rapporto alle quali non può essere invocato il principio di estraneità degli attuali proprietari alla relativa effettuazione (fatte salve l'inopponibilità dell'acquisizione gratuita del bene e dell'area di sedime – ove gli stessi proprietari collaborino alla rimozione dell'abuso – nonché ogni possibile azione di rivalsa, nei confronti degli effettivi responsabili, da parte degli acquirenti in buona fede di un immobile in tutto o in parte abusivo, la cui regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio non fosse stata doverosamente accertata al momento del rogito). Non può porsi in dubbio, inoltre, che l'aggiunta di un vano chiuso all'unità abitativa, in luogo di una preesistente terrazza, sia intervento a carattere ristrutturativo, in quanto implicante aumento di volume e del connesso carico urbanistico, con conseguente necessità di permesso di costruire, a norma dell'art. 10 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380 e di licenza edilizia in base alla normativa previgente (per quanto qui interessa, almeno dal 1934). Il Comune intimato, peraltro, addebita

l'esecuzione di opere di ristrutturative allo stesso attuale appellante, che – dopo avere effettuato una parziale rimessa in pristino dello stato dei luoghi – non fornisce puntuali chiarimenti sull'effettiva consistenza delle opere eseguite, limitandosi a rivendicare la regolarità di una preesistente veranda (oggetto di non meglio precisata “tamponatura”), ma sulla base di presupposti normativi inidonei – come già in precedenza chiarito – a giustificare anche gli interventi pregressi, ove privi di qualsiasi titolo abilitativo, con conseguente infondatezza del primo ordine di censure, sotto il profilo sia della violazione di legge che dell'eccesso di potere.

Le ulteriori argomentazioni difensive – volte a conferire natura di istanza di sanatoria alla “nota di chiarimento e convalida delle opere eseguite”, con asserita “inefficacia del provvedimento impugnato sino al pronunciamento sull'istanza” – appaiono parimenti non condivisibili.

Posto infatti che, in base ai dati conoscitivi in possesso dell'Amministrazione (non adeguatamente confutati dall'interessato) deve ritenersi correttamente applicato, nella fattispecie, l'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001, era certamente facoltà del proprietario dell'immobile la presentazione – fino all'irrogazione delle previste sanzioni amministrative, o alla scadenza dei termini nelle medesime prescritti per il ripristino – la presentazione di istanza di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del citato d.P.R. n. 380/2001. Detta istanza, tuttavia, doveva essere finalizzata ad accertare la conformità dell'intervento “alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”, senza possibile sovrapposizione ai “chiarimenti”, che l'interessato chiedeva all'Amministrazione sul “presunto abuso contestato”, sostanzialmente negando detto abuso e pretendendo, poi, che la richiesta di chiarimenti avesse carattere di “implicita” domanda di sanatoria. Nei termini in cui sono state prospettate, pertanto, anche dette ulteriori argomentazioni non possono trovare accoglimento, dovendo necessariamente porsi su piani diversi

l'istanza ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, indirizzata a sanare interventi effettuati "sine titolo", in presenza dei relativi presupposti, e la ricerca degli originari titoli abilitativi dell'immobile di cui trattasi, nonché la coincidenza, o meno, di detti titoli con la consistenza dell'unità immobiliare, pervenuta all'attuale acquirente. Per le ragioni esposte, in conclusione, il Collegio ritiene che l'appello debba essere respinto; quanto alle spese giudiziali, tuttavia, la complessità delle verifiche da effettuare – con i giusti riferimenti normativi e temporali – ne rendono equa l'integrale compensazione fra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando, respinge il ricorso in appello indicato in epigrafe.

Compensa le spese giudiziali.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 3 dicembre 2013 con l'intervento dei magistrati:

Stefano Baccarini, Presidente

Claudio Contessa, Consigliere

Gabriella De Michele, Consigliere, Estensore

Roberta Vigotti, Consigliere

Andrea Pannone, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 28/01/2014

IL SEGRETARIO

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