

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 5215 del 2006, proposto da XXX e YYY, rappresentati e difesi dall'avvocato Anna Maria Miranda, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale G. Mazzini 145;

contro

Comune di Roma, ora Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Guglielmo Frigenti, domiciliata in Roma, via Tempio di Giove, 21;

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale n. 2020 del 2 febbraio 2006, recante l'ordine di demolizione di opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;
di ogni altro atto connesso, presupposto e consequenziale;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza di smaltimento del giorno 25 settembre 2020 la dott.ssa Elena Stanizzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1 – Con il ricorso in esame è proposta azione impugnatoria avverso la determinazione – meglio indicata in epigrafe nei suoi estremi – con la quale è stata ordinata la demolizione di opere abusive realizzate in Roma, Via Boccoletto n. 167, consistenti in un manufatto in muratura di m. 7,6 x 4, adibito ad ufficio con vano bagno.

Avverso tale determinazione deduce parte ricorrente i seguenti motivi di censura:

I – Violazione ed errata applicazione ed interpretazione delle norma del Piano Regolatore generale di Roma.

II – Violazione e falsa applicazione di legge. Eccesso di potere in ordine alla ragionevolezza e proporzionalità dell'atto amministrativo.

Sostiene parte ricorrente che il manufatto, che contrariamente a quanto indicato nel gravato atto, sarebbe da qualificare come vano tecnico in quanto adibito a deposito all'interno del quale si trova un pozzo artesiano, sarebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, essendo consentiti in zona H Agro Romano di PRG i manufatti strettamente necessari alla conduzione dei fondi.

Rappresenta, inoltre, parte ricorrente di aver presentato, in data 14 aprile 2004, istanza di sanatoria ai sensi della legge n. 326 del 2003 ancora pendente, con conseguente illegittimità dell'ordine di demolizione adottato prima della definizione del procedimento così avviato.

Si è costituita in giudizio l'intimata Amministrazione Comunale, depositando pertinente documentazione, e da ultimo precisando come l'istanza di sanatoria non sia stata ancora definita.

Con ordinanza n. 870/2006 è stata accolta la domanda di sospensione cautelare degli effetti del gravato provvedimento.

Con memoria da ultimo depositata parte ricorrente ha insistito nelle proprie deduzioni.

Alla pubblica udienza di smaltimento del 25 settembre 2020 la causa è stata chiamata e, preso atto delle richieste di passaggio in decisione della causa depositate in data 15 settembre 2020 sia da parte ricorrente che da parte resistente, è stata trattenuta in decisione, come da verbale.

2 – Come sopra dato brevemente atto dell'oggetto della controversia in esame, ritiene il Collegio che il ricorso debba essere accolto stante la fondatezza della censura inerente la preclusione per l'Amministrazione di adottare provvedimenti sanzionatori con riferimento ad abusi per i quali è stata precedentemente presentata istanza di condono non ancora definita.

Emerge, invero, dalla narrativa che precede, che parte ricorrente ha presentato, in data 14 aprile 2004, istanza di condono edilizio ai sensi della legge n. 326 del 2003 per la realizzazione di un locale tecnico di superficie non residenziale di 30,40 mq.

Non avendo la resistente Amministrazione opposto l'estraneità delle opere sanzionate con l'ordine di demolizione rispetto a quelle che formano oggetto di istanza di condono – e non avendo quindi utilmente confutato gli assunti ricorsuali - trova applicazione, nella fattispecie, il consolidato ed univoco indirizzo giurisprudenziale in base al quale in pendenza di domande di condono l'Amministrazione non può adottare provvedimenti sanzionatori - nella specie, di carattere demolitorio - di abusi edilizi prima di aver definito, con pronuncia espressa e motivata, il procedimento di

concessione in sanatoria, in quanto, nel caso di eventuale sussistenza della conformità del manufatto alla disciplina urbanistica, la pronuncia positiva sarebbe inutiliter data e gravemente illegittima risulterebbe la demolizione del bene. Invero, una volta presentata un'istanza di concessione in sanatoria o di condono edilizio, in assenza di preventiva determinazione su quest'ultima e in pendenza del relativo procedimento, è preclusa l'adozione di provvedimenti sanzionatori dell'abuso, posto che ai sensi degli artt. 38 e 44, della legge n. 47 del 1985, si verifica la sospensione dei provvedimenti repressivi che, se adottati in pendenza di istanza di condono, sono illegittimi perché in contrasto con l'art. 38, l. n. 47 del 1985, il cui disposto impone all'Amministrazione di astenersi, sino alla definizione del procedimento attivato per il rilascio della concessione in sanatoria, da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria (ex plurimis: Consiglio di Stato, Sez. IV, 21 ottobre 2013 n. 5090; T.A.R. Campania, 14 gennaio 2016, n. 176; T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 18 febbraio 2014 n. 2012; 2 marzo 2017, n. 3060; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VII, 5 marzo 2014 n. 1317; Cons. Stato, 27 settembre 2019, n. 6464), comportando la presentazione di una domanda di condono edilizio, sul piano procedimentale, la sospensione dei procedimenti sanzionatori fino alla definizione dell'istanza di sanatoria.

Ne discende l'illegittimità della gravata ordinanza di demolizione, adottata senza la previa definizione dell'istanza di sanatoria, essendo l'autorità comunale venuta meno all'obbligo su di essa incombente di determinarsi sull'istanza medesima prima di procedere all'irrogazione delle sanzioni definitive, in tal modo pregiudicando l'effetto utile conseguibile dall'eventuale accoglimento delle sanatorie richieste per la conseguente impossibilità, in caso di esecuzione del provvedimento repressivo, di restituire alla legalità un'opera non più esistente.

Avendo parte ricorrente presentato istanza di sanatoria in data 14 aprile 2004, la successiva determinazione di demolizione, adottata in data 2 febbraio 2006, risulta dunque illegittima posto che l'Amministrazione avrebbe dovuto previamente pronunciarsi su tale istanza – peraltro neanche menzionata nella gravata determinazione, con conseguente difetto di istruttoria – verificando la sussistenza delle condizioni per il suo accoglimento, e soltanto in caso di valutazione negativa, essa sarà legittimata all'emanazione dell'ordine di demolizione.

Non conduce a diverso esito la diversità dell'opera rispetto a quella oggetto di sanatoria.

La demolizione è infatti indirizzata ad un manufatto adibito ad uso ufficio con vano bagno, mentre l'istanza di sanatoria si riferisce ad un locale tecnico.

In pendenza della sanatoria rientra nei poteri dell'Amministrazione ordinare il ripristino dell'uso del locale, eliminandone la difformità rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di sanatoria, ma non intimare la demolizione dell'intero manufatto nella sua complessiva superficie senza distinguere quanto in ipotesi legittimabile in base alla domanda di condono e quanto alla stessa estraneo o difforme, potendosi ordinare, in pendenza di domanda di condono, la demolizione di quelle opere ulteriori o difformi rispetto all'oggetto della domanda, ma di tale distinzione, nel gravato provvedimento, non vi è traccia né vi è alcun richiamo alla pendenza del condono.

In conclusione, stante la presentazione della domanda di rilascio dei titoli edilizi in sanatoria – tuttora non definita nonostante il lungo periodo di tempo intercorso - in data anteriore all'emanazione del provvedimento sanzionatorio, quest'ultimo si rivela illegittimo, il che conduce, in accoglimento del ricorso, all'annullamento della gravata determinazione, salva ogni altra valutazione dell'Amministrazione all'esito del procedimento di condono.

Le spese di giudizio tenuto conto della peculiarità della vicenda contenziosa e della difformità della destinazione d'uso delle opere sanzionate rispetto all'oggetto del condono, possono essere compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

Roma - Sezione Seconda Stralcio

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla la gravata determinazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 25 settembre 2020 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente, Estensore

Michelangelo Francavilla, Consigliere

Filippo Maria Tropiano, Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO