

Pubblicato il 03/11/2023

N. 16323/2023 REG.PROV.COLL.

N. 15775/2015 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 Seconda Stralcio)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 15775 del 2015, integrato da motivi aggiunti,  
proposto da  
Massimiliano Blandino, rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Lombardi, con  
domicilio digitale come in atti;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e  
difesa dall'Avvocato Andrea Magnanelli, con domicilio eletto in Roma, via Tempio  
di Giove, 21;

***per l'annullamento***

determinazione dirigenziale n.1602 del 25.9.15 prot.cd/95110 di Roma Capitale  
avente ad oggetto l'immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia di opere  
in difformità delle norme di legge e di regolamento in assenza di titolo edilizio.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

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

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 14 luglio 2023, tenutasi mediante collegamento da remoto, la dott.ssa Giovanna Vigliotti 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 introduttivo e con il successivo ricorso per motivi aggiunti, l'odierno ricorrente, che ha ritualmente riassunto il giudizio nella qualità di erede del ricorrente originario nelle more deceduto, ha impugnato il provvedimento di sospensione dei lavori in corso presso l'immobile di proprietà sito in Via Sansepolcro n. 7, e la successiva ordinanza di demolizione degli stessi.
2. L'Amministrazione contesta una serie di difformità dei lavori in corso di realizzazione rispetto a quelli comunicati a mezzo DIA ritenute tali da incidere sul titolo edilizio necessario per la loro realizzazione in quanto incidenti sul carico urbanistico.
3. Con le censure proposte avverso gli atti impugnati, parte ricorrente ha contestato la legittimità dell'ordine di demolizione in ragione della vigenza di un sequestro preventivo dell'immobile disposto dal giudice penale nell'ambito del procedimento volto all'accertamento del reato di cui all'articolo 44, lett. b), del D.P.R. 380/2021. Sotto altro profilo, parte ricorrente contesta, altresì, la configurabilità nella fattispecie degli abusi contestati anche alla luce dell'esito del giudizio suddetto giudizio penale.
4. Si è costituita in giudizio Roma Capitale contestando quanto *ex adverso* dedotto e chiedendo il rigetto sia del ricorso introduttivo che dei motivi aggiunti.

5. All'udienza di smaltimento del 14 luglio 2023, la causa veniva trattenuta in decisione.

6. Il Collegio ritiene che sia il ricorso introduttivo che il ricorso per motivi aggiunti siano infondati e debbano, pertanto, essere rigettati per le ragioni di seguito esposte.

7. In via preliminare, si rileva che l'orientamento giurisprudenziale prevalente ritiene che la circostanza che l'abuso sia anche oggetto di un provvedimento di sequestro preventivo penale non inficia la legittimità dell'ordine di demolizione, in quanto non incide su alcuno dei presupposti previsti dalla legge per l'esercizio del potere sanzionatorio dell'Amministrazione. Il provvedimento di sequestro di cui all'art. 321 c.p.p. è invero finalizzato a impedire l'ulteriore protrazione del reato e non preclude affatto l'ottemperanza all'ordine di ripristino adottato in via amministrativa, la quale deve quindi considerarsi sempre possibile, previa espressa autorizzazione del giudice penale competente. Non può dunque configurarsi alcuna impossibilità giuridica dell'ottemperanza, giacché la parte colpita dall'ingiunzione, siccome tenuta a eseguire l'ordine amministrativo, ha l'onere di richiedere tempestivamente il dissequestro del manufatto finalizzato all'esecuzione dell'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (cfr. ex multis TAR Lazio, Roma, sez. II quater, 4 gennaio 2019, n. 139; T.A.R., Palermo, sez. III, 04/07/2017, n. 1776).

8. Per quanto concerne gli interventi che, nella prospettazione dell'Amministrazione, hanno determinato il cambio di destinazione d'uso del locale garage (ossia l'ampliamento del bagno, la predisposizione di una cucina mediante l'installazione di impianti termici, idrici e tubazione gas, l'apertura di una vano finestra, la sostituzione della copertura del tetto con lastre metalliche, lo spostamento delle tramezzature e dei vani porta), gli stessi non possono essere singolarmente considerati come vorrebbe parte ricorrente ma vanno valutati, come correttamente rilevato dall'amministrazione comunale, complessivamente ai fini dell'individuazione del titolo edilizio necessario alla loro esecuzione.

9. Nella fattispecie, venendo in rilievo l'esecuzione di un cambio di destinazione d'uso con modifica della categoria funzionale di parte dell'unità immobiliare, attraverso, peraltro, la realizzazione di opere edilizie, l'intervento *de quo* necessitava del permesso di costruire.

10. La giurisprudenza ritiene, infatti, che per il cambio di destinazione d'uso di locali accessori in vani ad uso residenziale, ipotesi ricorrente nel caso di specie, sia necessario il permesso di costruire: *“Nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi « accessori » che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine e locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria. Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire. Quindi, deve ritenersi che il cambio di destinazione d'uso tra locali accessori e vani ad uso residenziale integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall'esecuzione di opere”* (ex multis, T.A.R. Campania, Salerno, sez. I, 14/05/2018, n. 742).

12. Peraltro, una volta appurata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, non costituisce onere dell'Amministrazione Comunale verificare la sanabilità delle stesse (a seguito di accertamento di conformità) in sede di vigilanza sull'attività edilizia, essendo per legge rimessa ogni iniziativa in merito all'impulso del privato interessato.

13. Sotto altro profilo, nessuna rilevanza nella fattispecie può essere attribuita alle valutazioni sulla consistenza dell'abuso che sono state effettuate nell'ambito del

procedimento penale in ragione dell'autonomia e della separazione tra giudizio penale e giudizio amministrativo.

14. Nel caso di specie, d'altro canto, il giudice penale avrebbe ritenuto la tenuità dei fatti contestati e non accertato la loro insussistenza. Il giudicato penale, in ogni caso, non determina un vincolo assoluto all'amministrazione per l'accertamento dei fatti rilevanti nell'attività di vigilanza edilizia e urbanistica.

15. Alla luce delle considerazioni svolte, gli atti impugnati devono ritenersi legittimamente adottata da Roma Capitale.

16. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso introduttivo e sul ricorso per motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li rigetta.

Condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese di giudizio a favore di Roma Capitale, che liquida in complessivi € 3.000,00 (tremila), oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 luglio 2023, tenutasi mediante collegamento da remoto, con l'intervento dei magistrati:

Rocco Vampa, Presidente

Giovanna Vigliotti, Referendario, Estensore

Michele Tecchia, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Giovanna Vigliotti**

**IL PRESIDENTE**  
**Rocco Vampa**

IL SEGRETARIO