

Publicato il 08/05/2025

N. 08930/2025 REG.PROV.COLL.
N. 07053/2021 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 Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 7053 del 2021, proposto da Simona Bitti, rappresentata e difesa dall'avvocato Gabriele Scorza, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Viterbo, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Petrocchi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Mentana, via Marsala, 18;

per l'annullamento

dell'Ordinanza n. 179 del 08.04.2021 – prot. n. 244175 del 08.04.2021 – del Settore VII Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Viterbo notificata alla Ricorrente in data 05.05.2021 recante l'ordine “di provvedere a propria cura e spese alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi” per le opere descritte nel provvedimento richiamato;

della relazione del 27/01/2021, prot. n. 0000533 formata dai tecnici comunali del Settore VII – Urbanistica – redatta all'esito del sopralluogo eseguito

presso l'immobile della ricorrente;

di tutti gli altri atti del procedimento e di ogni altro atto presupposto, preparatorio, connesso e/o consequenziale al provvedimento impugnato;

e per l'accertamento

dell'inesistenza dei presupposti per la immissione nel possesso nonché per la trascrizione immobiliare di acquisizione gratuita al patrimonio comunale per la condanna dell'amministrazione resistente alla cancellazione a sua cura e spese della trascrizione immobiliare se eseguita nelle more.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, c.p.a.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 11 aprile 2025 la dott.ssa Elena Stanizzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1 – Espone in fatto l'odierna ricorrente di essere proprietaria di un immobile sito nel Comune di Viterbo, con riferimento al quale ha presentato una SCIA in data 10 agosto 2017, n. 203, per interventi di ristrutturazione leggera consistenti nel rifacimento di finiture interne ed esterne, quali pavimentazione e rivestimenti, variazione di tramezzature interne e modifica apertura su tamponature esterne, installazione di vetrate removibili impacchettabili su portico, sistemazione area a giardino con installazione di una piscina di dimensioni.

Con riferimento a tali opere è stato rilasciato il nulla osta paesaggistico con provvedimento comunale del 23 gennaio 2018.

Mediante adozione della gravata ordinanza di demolizione è stata contestata l'avvenuta realizzazione di opere difformi dal predetto titolo edilizio,

consistenti in un “*ampliamento in termini di superficie e cubatura con cambio d’uso da portico (superficie non residenziale) a cucina-soggiorno, tramite un insieme sistematico di opere, tra cui l’eliminazione degli infissi esterni preesistenti (portefinestre), dalle quali si determina una continuità dell’unità immobiliare residenziale*”, nonché la realizzazione “*all’interno del giardino a ridosso della recinzione di confine un manufatto in legno su platea in cls, delle dimensioni di c.a. 3,10 m per c.a. 2,05 (superficie 6,36 mq) ed avente altezza min. di c.a. 1,80 m e altezza di c.a. 2,00 m.*”.

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

I - *Violazione e falsa applicazione di legge: art. 33 D.P.R. n. 380 del 2001 e art. 16 della l.r. 15/2008 – Eccesso di potere per ingiustizia manifesta.*

Lamenta parte ricorrente l’illegittimità della gravata ordinanza nella parte in cui prevede, quale sanzione per l’inottemperanza, l’acquisizione gratuita al patrimonio del comune delle opere contestate, affermandone il carattere eccessivo e l’assenza di base normativa.

II - *Sulla contestazione di cui al punto 1 dell’Ordinanza n. 179 del 08.04.2021*

II.I - *Eccesso di potere per travisamento e/o erronea valutazione dei fatti - Violazione e falsa applicazione di legge: artt. 22 e 23 ter D.P.R. n. 380 del 2001.*

Sostiene parte ricorrente che la gravata ordinanza, con riferimento al contestato ampliamento del portico, poggerebbe su un travisamento dei fatti, affermando come nessun aumento di volumetria e di cubatura si sia realizzato, essendo l’intervento relativo al portico regolarmente autorizzato con la SCIA n. 203 del 2017, inerente l’installazione di vetrate movibili impacchettabili, e, sotto il profilo paesaggistico, con Determina dirigenziale del 23 gennaio 2018. Non vi sarebbe stato, inoltre, secondo parte ricorrente, alcun cambio d’uso urbanisticamente rilevante, appartenendo il portico alla medesima categoria funzionale residenziale originariamente rivestita, secondo la classificazione di cui all’art. 23 ter TUE.

III - *Sulla contestazione di cui al punto 2 dell’Ordinanza n. 179 del 08.04.2021.*

III.I - *Sulla violazione dell’art. 167 del D.Lgs. 42/2004.*

Avuto riguardo al manufatto in legno afferma parte ricorrente che la sua realizzazione sarebbe ammessa dal vigente PTPR del 2021, il quale consente la realizzazione di ampliamenti fino al 20% della volumetria dei fabbricati esistenti.

III.II - Violazione, per falsa od omessa applicazione, art. 7 del vigente P.R.G e del Regolamento Edilizio adottato con deliberazione C.C. n. 145 8 05.05.1966. Violazione, per falsa od omessa applicazione, del combinato disposto degli artt. 27, 31, 33, 34 e 37, D.P.R. n. 380/2001, e degli artt. 15, 16, 18, 19 e 22, L.R. Lazio n. 15/2008. Eccesso di potere per carenza di istruttoria, difetto di motivazione, travisamento dei fatti e dei presupposti, manifesta illogicità ed irragionevolezza, violazione del giusto procedimento. sviamento di potere.

Il manufatto in legno, in quanto costituente fabbricato accessorio, sarebbe consentito ai sensi dei vigenti P.R.G. e Regolamento Edilizio per le zone di completamento, in cui lo stesso ricade, potendosi quindi applicare la mera sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per le ipotesi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

III.III - Violazione, per falsa od omessa applicazione, del combinato disposto degli artt. 27, 31, 33, 34 e 37, D.P.R. n. 380/2001, e degli artt. 15, 16, 18, 19 e 22, L.R. Lazio n. 15/2008. Eccesso di potere per carenza di istruttoria, difetto di motivazione, travisamento dei fatti e dei presupposti, manifesta illogicità ed irragionevolezza, violazione del giusto procedimento. Sviamento di potere.

Sostiene parte ricorrente che il manufatto in legno non sarebbe riconducibile alla categoria di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, trattandosi piuttosto di interventi di edilizia libera, non soggetti nè a permesso di costruire nè a SCIA, ma solo a comunicazione di inizio dei lavori asseverata, la cui mancanza può determinare unicamente l'applicazione della sanzione pecuniaria.

2 – Si è costituito in resistenza l'intimato Comune di Viterbo rappresentando, in via preliminare, l'intervenuta demolizione del manufatto di legno, e sostenendo nel merito l'infondatezza del ricorso con richiesta di corrispondente pronuncia.

3 – Con memoria successivamente depositata parte ricorrente ha rappresentato che, a seguito dell'intervenuto riconoscimento e quantificazione, per effetto della sentenza del TAR Lazio – Roma, n. 22839 del 2024, dell'indice di fabbricabilità dell'area da poter utilizzare, ha presentato, in data 24 febbraio 2025, istanza di rilascio di permesso di costruire in **sanatoria** al fine di trasformare in volumetria residenziale l'originario porticato per complessivi 127,26 mq, insistendo per l'accoglimento del ricorso.

4 – Con memoria successivamente depositata il resistente Comune ha affermato come la presentazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire in **sanatoria** costituisca conferma del carattere abusivo dell'opera, insistendo per il rigetto del ricorso.

5 – All'udienza straordinaria di smaltimento dell'11 aprile 2025, tenutasi in videoconferenza con le modalità telematiche di cui all'art. 87, comma 4 bis, c.p.a. (novellato dall'art. 17, comma 7, lett. a), n. 6, del decreto legge 9 giugno 2021, n. 80), la causa è stata chiamata e, previa discussione delle parti, trattenuta per la decisione, come da verbale.

6 - Come sopra dato atto dell'oggetto della controversia in esame, deve essere preliminarmente dichiarata l'improcedibilità della proposta azione con riferimento all'ordine di demolizione del manufatto in legno su platea in calcestruzzo realizzato nel giardino, stante la sua intervenuta demolizione.

7 – Con riferimento alla diversa opera che forma oggetto del contestato ordine di demolizione, riferita alla realizzazione di un "ampliamento in termini di superficie e cubatura con cambio d'uso da portico (superficie non residenziale) a cucina-soggiorno, tramite un insieme sistematico di opere, tra cui l'eliminazione degli infissi esterni preesistenti (portefinestre), dalle quali si

determina una continuità dell'unità immobiliare residenziale", le censure articolate a sostegno dell'azione sono infondate.

Tale opera non trova titolo legittimante nella SCIA n. 203 del 10 agosto 2017, la quale ha ad oggetto unicamente "interventi di ristrutturazione leggera consistenti nel rifacimento di finiture interne ed esterne, quali pavimentazione e rivestimenti, variazione di tramezzature interne e modifica apertura su tamponature esterne, installazione di vetrate removibili impacchettabili su portico, sistemazione area a giardino con installazione di una piscina di dimensioni".

L'intervenuto cambio d'uso del porticato, con sua trasformazione in cucina-soggiorno e assegnazione allo stesso dell'uso abitativo, posto in continuità con l'unità immobiliare, determina una difformità essenziale rispetto al titolo edilizio invocato da parte ricorrente – ovvero la SCIA n. 203 del 2017 – la quale, in disparte la sua idoneità o meno a legittimare tale tipologia di opere, non concerne in alcun modo tale trasformazione e cambio d'uso.

La natura dell'opera va parametrata all'effetto che consegue dal realizzato cambio d'uso del portico ad uso abitativo, che si è tradotto in un aumento della cubatura utile dell'immobile nonché della superficie utile residenziale, integrando una difformità radicale rispetto al titolo presentato, risultando quindi corretta la qualificazione che dell'abuso viene fatto nel gravato provvedimento quale opera difforme dalla SCIA, invocando come parametri normativi di riferimento l'art. 33 del TUE e l'art. 16 della Legge regionale Lazio n. 15 del 2008.

Quale risultante degli interventi realizzati nel portico si è determinato, infatti, un diverso organismo edilizio, autonomamente utilizzabile a fini residenziali, con conseguente incremento della preesistente volumetria, alterazione della sagoma dell'edificio ed aumento della superficie utile residenziale, il quale viene ad aggregarsi al preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in modo permanente in termini di sagoma, volume e superficie.

Viene in tal modo integrata una modifica permanente dell'assetto urbanistico ed edilizio del territorio, che non trova titolo legittimante nella SCIA, in quanto avente ad oggetto interventi diversi più propriamente riconducibili alla tipologia della ristrutturazione leggera, non implicanti aumenti di superficie e di volumetria.

Non conduce a diverse conclusioni la circostanza, invocata da parte ricorrente, che il porticato fosse già in precedenza chiuso su tre lati e che l'intervento descritto nella SCIA comprendesse anche la tamponatura dello stesso con vetrate impacchettabili.

La tamponatura solo su tre lati di un manufatto lo rende inidoneo all'utilizzo come residenziale ed abitativo, il che conferma che l'avvenuta chiusura del portico ne abbia trasformato l'uso, da accessorio, ad abitativo.

Nè l'apposizione di vetrate impacchettabili al portico prevista dalla SCIA 2017 è utile a legittimare l'opera, in quanto, unitamente ad altri interventi, il portico è stato annesso all'abitazione, con sua destinazione a cucina e soggiorno, assumendo una funzione residenziale che prima era assente, con aumento di cubatura e di superficie utile residenziale, qualificabile come trasformazione urbanisticamente rilevante.

Trattasi di intervento che comporta una innovazione dell'assetto edilizio, dovendo al riguardo ricordarsi che anche allorquando il cambio di destinazione d'uso di un manufatto preesistente avvenga tra categorie edilizie omogenee – quale quella residenziale - può integrarsi una modificazione edilizia rilevante per effetto dell'aumento di superficie utile residenziale, con inevitabile incidenza anche sul carico urbanistico.

Peraltro, un'opera quale un portico non è non suscettibile di autonomo uso propriamente abitativo e non è computata negli originari titoli legittimanti l'unità immobiliare quale superficie utile residenziale.

Irrilevante è quindi la circostanza che il portico abbia mantenuto la funzione – solo – latamente residenziale – posto che ciò che rileva, ai fini del cambio d'uso urbanisticamente rilevante, non è solo la diversa classificazione

dell'opera secondo le categorie funzionali di cui all'art. 23 ter TUE, ma anche la differenziazione delle opere in termini di superfici accessorie o di superficie utile residenziale, cui peraltro si riconnettono diverse conseguenze anche fiscali.

Inidonea a legittimare l'intervento è, inoltre, la determinazione comunale del 23 gennaio 2018 recante il nulla osta paesaggistico, il quale attiene ad un diverso ambito di valutazioni e di competenze, in alcun modo sovrapponibile o sostitutivo dei profili attinenti la legittimità edilizia ed urbanistica dell'opera, ai cui fini è richiesto un diverso titolo.

Inoltre, il citato nulla osta è riferito agli interventi indicati nella SCIA n. 203 del 2017, inerenti opere di ristrutturazione leggera, rispetto alla quale la realizzazione del sanzionato cambio d'uso si pone in un rapporto di radicale difformità.

8 – Discende, dalle considerazioni sopra illustrate, il carattere abusivo del contestato ampliamento della superficie e della cubatura con cambio d'uso da portico – avente in origine superficie non residenziale - a cucina-soggiorno e posto in continuità con l'unità immobiliare residenziale, in alcun modo legittimato dalla SCIA n. 203 del 2017 che concerne solo opere di ristrutturazione leggera.

Corretta risulta, quindi, essere la qualificazione dell'opera come realizzata in difformità dalla SCIA n. 203/2017 e correttamente ne è stata ordinata la demolizione ai sensi dell'art. 31 del TUE e degli artt. 16 e 26 della legge Regione Lazio n. 15/2008.

9 – Irrilevante ed ininfluyente ai fini del decidere deve ritenersi l'avvenuta presentazione da parte della ricorrente, in data 24 febbraio 2025, di istanza di rilascio di permesso di costruire in **sanatoria**, la quale è stata presentata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e non è quindi idonea a determinare alcuna improcedibilità del ricorso. Peraltro, in assenza di pronuncia espressa su tale istanza (di cui non si ha notizia), la stessa deve intendersi rifiutata decorso il termine di sessanta giorni dalla sua presentazione.

10 – Inammissibile per difetto di interesse è la contestazione del gravato provvedimento per la parte in cui reca l'avviso che, in mancanza di ottemperanza all'ordine di demolizione, si procederà d'ufficio potendo anche disporsi l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere.

Trattasi di conseguenza futura, non ancora realizzata – alla luce delle risultanze degli atti di causa – che consegue necessariamente all'intervenuto previo accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, di cui non si ha parimenti notizia.

Nessuna lesione concreta può, quindi, discendere da ciò che costituisce una mera avvertenza in ordine alle conseguenze future dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, prestabilite dalla disciplina normativa di riferimento, con la conseguenza che nessun interesse può ravvisarsi in capo al ricorrente alla relativa contestazione.

11 - Non vi è, inoltre, alcuna prova della intervenuta trascrizione dell'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, di cui parte ricorrente tuttavia chiede la cancellazione, con conseguente inammissibilità della domanda, non potendosi in sede giurisdizionale censurare attività non ancora poste in essere dalla competente Amministrazione o prevenire conseguenze non ancora verificatesi.

12 - In conclusione, il ricorso in esame deve essere dichiarato in parte inammissibile e rigettato quanto al resto.

13 - Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

Roma - Sezione Seconda Quater

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, così statuisce:

lo dichiara in parte inammissibile e lo rigetta quanto al resto;

condanna parte ricorrente al pagamento, a favore di parte resistente, delle spese di giudizio, 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 11 aprile 2025, tenutasi in videoconferenza con le modalità telematiche di cui all'art. 87, comma 4 bis, c.p.a. (novellato dall'art. 17, comma 7, lett. a), n. 6, del decreto legge 9 giugno 2021, n. 80), con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente, Estensore

Daria Valletta, Primo Referendario

Silvia Simone, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO