

T.A.R. Lazio – Roma  
Sezione I quater

**Sentenza 24 maggio 2011, n. 4622**

N. 04622/2011 REG.PROV.COLL.

N. 05125/2004 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Prima Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5125 del 2004, proposto da:

\*\*\* M., rappresentata e difesa dagli avv. Corrado Morrone, Sergio Panunzio, con domicilio eletto presso Sergio Panunzio in Roma, c.so Vittorio Emanuele II N. 284;

contro

Comune di Roma, rappresentato e difeso dagli avv. Sebastiano Capotorto, Giorgio Pasquali, domiciliato in Roma, via Tempio di Giove, 21;

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale n. 144 del 03.02.2004, emessa dal dirigente dell'U.O.T. Municipio XVII, notificata l'08.03.2004, recante ordine di demolizione o rimozione delle opere; nonché 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;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 maggio 2011 il dott. *Maria Ada Russo* e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

Con la determinazione dirigenziale n. 144 del 03.02.2004 il dirigente dell'U.O.T. Municipio XVII ha ordinato alla ricorrente la demolizione o rimozione di una serie di opere abusive.

In particolare, si tratta di <cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale a direzionale. Esiste il vano cucina con le utenze attive di acqua, gas>.

Con i motivi di ricorso l'interessata ha prospettato:

- 1). Violazione degli artt. 7, 8, 9, 10 e 11 L. 241/90, dei principi generali di partecipazione degli interessati al procedimento amministrativo e dell'obbligo di previa comunicazione dell'avvio della procedura affittiva. Eccesso di potere per errore nei presupposti, irragionevolezza e difetto di motivazione e istruttoria;
- 2). Violazione e falsa applicazione artt. 10 e 33 dpr 380/01 e dei principi generali in materia di mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere edilizie, eccesso di potere per errore e travisamento dei presupposti, difetto di istruttoria e di motivazione, illogicità e contraddittorietà;
- 3). Violazione e falsa applicazione artt. 10 e 33 dpr 380/01; violazione art. 3 L. 241/90 ed eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione;
- 4). Violazione e falsa applicazione art. 7 L.r. 36/87; eccesso di potere per illogicità;
- 5). In via subordinata, violazione art. 32, comma 25, DL 269/2003, conv. in L. 326/2003, come modificato dal DL 82/2004, e dell'art. 44 L. 47/1985.

Con ord. n. 3880/04 la domanda cautelare è stata accolta trattandosi di un cambio di destinazione d'uso "senza opere".

In data 4.4.2011 la ricorrente ha depositato memoria.

In data 29.4.2011 il Comune di Roma ha depositato documenti.

In particolare, con i motivi di ricorso si lamenta la mancata partecipazione al procedimento, e il difetto dei presupposti del provvedimento (in quanto nel caso di specie non è stata eseguita alcuna opera edilizia che abbia alterato o modificato lo stato dei luoghi; vi è soltanto un utilizzo di fatto dell'appartamento diverso da quello risultante dalla sua destinazione d'uso: ufficio anziché residenza); in ultimo, si prospetta il difetto di istruttoria e di motivazione.

Tanto premesso, il Tribunale ritiene di poter confermare l'esito della fase cautelare.

Il Collegio osserva in particolare che :

- a). dagli atti depositati in giudizio risulta, per tabulas, che si tratta di un cambio di destinazione d'uso senza opere (da residenziale a funzionale);
- b). come noto, è stato affermato in giurisprudenza che il semplice cambio di destinazione d'uso, effettuato senza opere evidenti, non implica necessariamente un mutamento urbanistico-edilizio del territorio comunale e, come tale, non abbisogna di concessione edilizia qualora non sconvolga l'assetto dell'area in cui l'intervento edilizio ricade (cfr, tra le tante, Cons. Stato, sez. V., 23.2.2000 n. 949, TAR Liguria, sez. I, 28.1.2004 n. 102, TAR Veneto, Sez. III, 13.11.2001 n. 3699, Cass. Penale, Sez. III, 1.10.1997 n. 3104 e, più di recente, TAR Lazio, sez. II, 7.10.2005 n. 8002 e TAR Abruzzo, sede l'Aquila, 2 aprile 2009 n. 236);

c). sul punto, la Regione Lazio non ha legiferato in materia, né con l'ultima l.r. 38/1999, né con la precedente l.r. 36/1987;

d). nella fattispecie in esame, il mutamento da residenza a ufficio non comporta alcun aggravio né una oggettiva modificazione nell'assetto urbanistico-edilizio della zona, dal che consegue che detta attività non è soggetta al previo rilascio della concessione edilizia (ora permesso di costruire).

In conclusione, il ricorso deve essere accolto nei sensi di cui in motivazione con conseguente annullamento del provvedimento impugnato.

Sussistono giusti motivi per disporre la compensazione delle spese tra le parti.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Prima Quater), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso, come in epigrafe proposto, e, per l'effetto, annulla l'atto impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 maggio 2011 con l'intervento dei magistrati:

*Elia Orciuolo*, Presidente

*Pierina Biancofiore*, Consigliere

*Maria Ada Russo*, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 24/05/2011