

Pubblicato il 09/01/2024

N. 00314/2024REG.PROV.COLL.

N. 09831/2019 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 9831 del 2019, proposto da Maria Rita Terenzi, rappresentata e difesa dall'avvocato Maria Celeste Principato, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Cristina Varano in Roma, via Emilio Fàa di Bruno, 4;

contro

il Comune di Ariccia, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Antonino Pace, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio – Roma (Sezione Seconda) n. 4771/2019

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

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 10 novembre 2023 – tenuta da remoto attraverso videoconferenza, con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams" – il Cons. Daniela Di Carlo;

Viste le conclusioni delle parti come in atti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente impugna la sentenza di cui in epigrafe con la quale il Tar del Lazio, sede di Roma, ha respinto, tuttavia compensando le spese del giudizio, il ricorso per l'annullamento della determina dirigenziale prot. n. 17876/16 emessa dal Comune di Ariccia, avente ad oggetto la definitiva fissazione dell'importo dell'oblazione e degli oneri concessori dalla stessa dovuti per l'ottenimento della sanatoria delle opere edilizie abusive realizzate nel medesimo Comune.

In particolare, è accaduto che la ricorrente aveva presentato, in data 10 dicembre 2004, domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 326/2003 per opere abusivamente realizzate presso l'immobile sito in Comune di Ariccia, alla via Traspontina n. 18, sul terreno distinto in catasto al foglio 7, particella n. 30, sub. 523, consistenti in un modesto ampliamento con opere relativo alla chiusura del portico e nel cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione residenziale senza opere al piano interrato, al piano terra e sottotetto, nel rispetto della sagoma volumetrica originariamente assentita con concessione n. 1/1993.

Senonché, a seguito della presentazione della suddetta domanda, l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ariccia le aveva notificato una prima determina in data 22 agosto 2007, rettificata poi da una seconda determina in data 15 gennaio 2008, con la quale l'amministrazione accertava la debenza di un residuo a titolo di oblazione

rispetto a quanto autodeterminato e versato dalla richiedente, sull'assunto che per il cambio di destinazione d'uso realizzato fosse applicabile la più onerosa tipologia 1, tabella C, legge n. 326/2003, anziché la tipologia 3 applicata dall'interessata; nonché una differenza a titolo di contributo di costruzione.

Questo provvedimento, impugnato davanti al medesimo Tar del Lazio, è stato dapprima oggetto di riesame in via amministrativa, e poi è stato definitivamente annullato con la sentenza n. 550/2014.

Proprio a seguito del suddetto annullamento è stata emanata la determina di ricalcolo prot. n. 17876/2016, qui impugnata, sotto svariati profili, per l'asserita erroneità del calcolo in conseguenza dell'errata applicazione, si sostiene, della tariffa relativa alla tipologia delle opere.

2. Il Tar del Lazio, sede di Roma, con la sentenza indicata in epigrafe ha respinto tutte le censure dedotte, confermando così la legittimità dell'operato dell'amministrazione comunale, con la motivazione, in sintesi, che l'intervento edilizio realizzato dalla ricorrente è equiparabile alla "nuova costruzione" in quanto variazione essenziale idonea a determinare un maggior carico urbanistico.

3. Con il presente appello, la ricorrente ha riproposto le censure disattese, articolandole in chiave critica avverso il ragionamento logico-giuridico seguito dal primo giudice, così in sostanza devolvendo tutta l'originaria materia del contendere.

In particolare, la ricorrente censura:

I. Violazione e falsa applicazione della Legge 326/2003, della Legge Regionale 12/2004; della Circolare Regionale datata 01/12/2004 e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, datata 07/12/2005, n° 2699. Difetto di istruttoria e omessa motivazione.

Il Tar non avrebbe motivato in alcun modo la ragione per la quale il mutamento di destinazione d'uso avrebbe determinato una modifica degli standard urbanistici con un maggior carico urbanistico, né alcuna istruttoria è stata effettuata al fine di

verificare l'esattezza dei conteggi, così come elaborati dal Comune, di cui si era eccepita l'erroneità.

II. *Omessa pronuncia da parte del Giudice di primo Grado su alcuni punti del ricorso introduttivo: Raffronto del fabbisogno degli standard edilizi; Erroneità dei conteggi contenuti nella Determina e Principio di buona fede.*

La sentenza non si sarebbe pronunciata sulla quantificazione dell'importo da pagare e sulla conseguente domanda di risarcimento del danno.

In particolare, secondo la ricorrente, l'oblazione dovuta dovrebbe essere pari ad € 21.718,40 (anziché € 27.486,80) oltre interessi, mentre gli oneri concessori dovrebbero essere pari ad € 13.969,15 (anziché € 17.184,44) oltre interessi, il tutto per un totale di € 35.687,55 (oltre gli interessi) anziché € 45.667,03 (compresi gli interessi).

4. Il Comune di Ariccia si è costituito in giudizio, contestando quanto *ex adverso* dedotto e concludendo per il rigetto dell'appello.

5. Con ordinanza cautelare n. 3186 del 5 giugno 2020, la Sesta Sezione del Consiglio di Stato ha respinto l'istanza cautelare con la motivazione che, venendo in rilievo un ampliamento dell'immobile con cambio di destinazione d'uso, sembrerebbe sussistere l'aumento del carico urbanistico, mentre, in punto di *periculum*, non parrebbe adeguatamente dimostrata la sussistenza di un danno grave e irreparabile.

6. Le parti hanno ulteriormente insistito sulle rispettive tesi difensive.

7. All'udienza straordinaria del 10 novembre 2023, la causa è stata trattenuta in decisione.

8. L'appello è infondato.

Sulla base della legge n. 326/2003 e della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12, il mutamento di destinazione d'uso tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee necessita di permesso di costruire, integrando una modifica edilizia incidente sul carico urbanistico, a prescindere dall'esecuzione di opere.

Nel caso in esame, la domanda di condono edilizio, presentata in data 10 dicembre 2004 ai sensi della menzionata legge n. 326/2003, era volta all'ottenimento della sanatoria per un modesto ampliamento, con opere, di mq. 30,03 per un'altezza media di 3,30 relativo alla chiusura del portico; nonché, al cambio della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione residenziale, senza opere, in relazione al piano interrato, al piano terra e al sottotetto dell'edificio, il tutto nell'ambito della sagoma volumetrica originaria assentita con concessione edilizia n. 1 del 14 gennaio 1993.

Sulla base dell'indirizzo esegetico consolidato seguito dalla giurisprudenza amministrativa, *“In generale, il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l'ovvia conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso che alteri il carico urbanistico integra una situazione di illiceità a vario titolo, che può e anzi deve essere rilevata dall'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza”* (Consiglio di Stato, sez. VI, 11 giugno 2021, n. 4534).

Sulla base della definizione di aumento del carico urbanistico, si deve inoltre affermare che l'aumento dello stesso si verifica quando la modifica della destinazione funzionale dell'immobile determina una attrazione per un maggior numero di persone, con la conseguente necessità di un utilizzo più intenso delle urbanizzazioni esistenti.

Nel caso all'esame, sulla base degli atti e dei documenti di causa, si è acclarato che, a fronte di un volume massimo consentito pari a mc. 300, il volume residenziale attuale oggetto di condono è pari a mc 1.656,68, e quindi, già l'evidenza del dato (cinque volte tanto), implica che il Comune ha correttamente ritenuto l'aumento del carico urbanistico.

Inoltre, il fabbisogno degli standard per l'utilizzazione a residenziale è pari a mq. 396,00, ossia nettamente superiore a quello per l'utilizzazione ad ufficio pari a mq 247,13.

Non va poi sottaciuto che il Comune ha applicato la tabella 3 per il piano terra, in quanto le opere erano state già computate sulla base della originaria concessione edilizia e della successiva dia, mentre ha utilizzato la tabella 1 solo per le nuove opere (piano interrato e sottotetto), così dimostrando di non avere affatto duplicato il computo a fini volumetrici.

Pertanto, alla luce delle suddette considerazioni, le deduzioni difensive con le quali si assume la carenza, apoditticità e incomprensibilità dei calcoli effettuati dall'Amministrazione, sono destituite di fondamento.

È invece rimasto sfornito di prova l'assunto, meramente allegato dalla ricorrente, che l'utilizzo del bene con la destinazione residenziale abitativa non abbia comportato o, comunque, non comporterebbe, uno sfruttamento delle urbanizzazioni più intenso di quello che si realizzerebbe se il medesimo immobile continuasse ad essere utilizzato secondo l'originaria destinazione ad uso ufficio.

Di conseguenza, va pure respinta la connessa domanda risarcitoria volta all'ottenimento della riduzione della somma da pagare, ovvero della restituzione della maggiore somma già pagata.

9. In definitiva, l'appello così proposto va respinto.

10. Le spese del giudizio sono liquidate in dispositivo secondo la soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge e condanna l'appellante a rifondere in favore del Comune appellato le spese del giudizio, liquidate in complessivi euro 3.000,00, oltre spese generali, IVA e CPA se dovute come per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 novembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Daniela Di Carlo, Presidente FF, Estensore

Raffaello Sestini, Consigliere

Sergio Zeuli, Consigliere

Rosaria Maria Castorina, Consigliere

Brunella Bruno, Consigliere

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Daniela Di Carlo

IL SEGRETARIO