

EDILIZIA ED URBANISTICA: Abusi edilizi - Ordine di demolizione - Delle opere con le quali è stato “chiuso” un balcone - Perché le opere sono state realizzate senza il preventivo rilascio del permesso di costruire - Legittimità - Ragioni.

Tar Lazio - Roma, Sez. II quater, 18 maggio 2022, n. 6280

“[...] l’ordine di demolizione è stato adottato anche perché l’abuso non è assistito da titolo abilitativo, e non soltanto perché l’intervento sarebbe in contrasto con il regime vincolistico.

L’illecito consiste in una ristrutturazione edilizia, realizzata mediante la chiusura di un balcone, così da generare nuova volumetria.

Ne consegue la necessità del permesso di costruire: la realizzazione di una veranda con chiusura di un balcone comporta la costituzione di un nuovo volume, che va a modificare la sagoma di ingombro dell’edificio e richiede il rilascio del permesso di costruire (CDS n. 8227 del 2021).

È infatti da escludere (come invece viene dedotto con il primo e secondo motivo) che l’opera costituisca attività edilizia libera, ai sensi dell’art. 6 del T.U. dell’edilizia, in quanto stagionale e precaria [...]”.

FATTO e DIRITTO

Con ricorso ritualmente notificato e depositato il ricorrente, proprietario di immobile sito in Fiumicino, via Giorgis n. 161/B, ha impugnato l’ordine di demolizione n. 54 del 2021, chiedendone l’annullamento per violazione di legge ed eccesso di potere.

L’atto impugnato ha per oggetto la “chiusura di un balcone sito al piano terra di circa 9,5 mq, con altezza di metri 2,75 circa”, disposta senza titolo abilitato, in area soggetta a vincolo aeroportuale, idrogeologico e paesaggistico.

In via preliminare, il Tribunale dà atto che la decisione non potrà basarsi sulle tardive produzioni documentali in atti.

Con il primo motivo, è dedotto difetto di motivazione, atteso che l’atto dichiara di basarsi sull’art. 15 della legge regionale n. 15 del 2018, che è testo normativo del tutto inconferente.

La censura è infondata, posto che si è in presenza di un mero errore materiale, privo di carattere viziante, essendo palese che ad avere avuto applicazione è l’art. 15 della legge regionale n. 15 del 2008.

Basti osservare che l’erronea indicazione dell’anno della legge applicata non ha comportato alcun pregiudizio per il ricorrente, che ha potuto ugualmente impugnare tempestivamente l’atto, con l’ausilio della difesa tecnica, alla quale un simile errore materiale non può certamente sfuggire.

Sempre con il primo motivo, si contesta che l'area in oggetto sia interessata da vincoli, e si aggiunge che essi non sono stati adeguatamente identificati dal Comune.

Superando il preliminare apprezzamento della fase cautelare, il Tribunale reputa che la censura non possa essere accolta, ai fini dell'annullamento dell'atto impugnato.

Difatti, in caso di atti plurimotivati, è sufficiente la legittimità di una sola delle giustificazioni per sorreggere l'atto in sede giurisdizionale; in sostanza, in caso di atto amministrativo fondato su una pluralità di ragioni indipendenti ed autonome le une dalle altre, il rigetto delle censure proposte contro una di tali ragioni rende superfluo l'esame di quelle relative alle altre parti del provvedimento, con conseguente rilievo di inammissibilità di queste ultime per difetto di interesse (da ultimo, Tar Lazio, n. 11604 del 2021).

Nel caso di specie, l'ordine di demolizione è stato adottato anche perché l'abuso non è assistito da titolo abilitativo, e non soltanto perché l'intervento sarebbe in contrasto con il regime vincolistico.

L'illecito consiste in una ristrutturazione edilizia, realizzata mediante la chiusura di un balcone, così da generare nuova volumetria.

Ne consegue la necessità del permesso di costruire: la realizzazione di una veranda con chiusura di un balcone comporta la costituzione di un nuovo volume, che va a modificare la sagoma di ingombro dell'edificio e richiede il rilascio del permesso di costruire (CDS n. 8227 del 2021).

È infatti da escludere (come invece viene dedotto con il primo e secondo motivo) che l'opera costituisca attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 del T.U. dell'edilizia, in quanto stagionale e precaria.

Il ricorrente sostiene, a questo proposito, che si tratterebbe di una struttura amovibile, composta da vetrate, eseguita per impedire l'ingresso in casa di animali randagi.

Tuttavia, il carattere precario di un manufatto deve essere valutato non con riferimento al tipo di materiali utilizzati per la sua realizzazione, ma avendo riguardo all'uso cui lo stesso è destinato, nel senso che, se le opere sono dirette al soddisfacimento di esigenze stabili e permanenti, deve escludersi la natura precaria dell'opera, a prescindere dai materiali utilizzati e dalla tecnica costruttiva applicata (Tar Lazio, n. 4253 del 2021).

Perciò sulla base della stessa descrizione offerta in ricorso, l'opera non può reputarsi precaria, e neppure stagionale: non sono manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati ad una utilizzazione perdurante nel tempo, come sono le opere «stagionali», di talché l'alterazione del territorio non può essere considerata temporanea, precaria o irrilevante. La "precarità" dell'opera, che postula un uso specifico e temporalmente limitato del bene, non si identifica, infatti, con la sua stagionalità, la quale non esclude la destinazione del manufatto al

soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo, tenuto conto che una struttura destinata ad essere rimossa e rimontata periodicamente è in grado di determinare un aumento permanente, pur periodicamente delimitato ad alcuni mesi dell'anno, del carico urbanistico, che costituisce la « ratio » della sua sottoposizione all'obbligo del permesso di costruire (Tar Catania, n. 1149 del 2020).

Del resto, come posto in luce dalla difesa comunale, l'ambiente ottenuto con la chiusura del balcone è disposto per un uso abitativo.

Il Comune non è incorso, perciò, in alcun "travisamento dei fatti" (secondo motivo).

Il ricorso va quindi rigettato.

Le spese, nel peculiare caso di specie, sono compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto,

Rigetta il ricorso.

Compensa le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 aprile 2022 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Marco Bignami, Consigliere, Estensore

Francesca Santoro Cayro, Referendario

IL SEGRETARIO