

Pubblicato il 27/01/2022

Sent. n. 98/2022

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 c.p.a.;

sul ricorso numero di registro generale 16 del 2022, proposto da [omissis], rappresentati e difesi dall'avvocato Paola Stilo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Catanzaro, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dagli avvocati Annarita De Siena e Saverio Molica, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il proprio ufficio legale, in Catanzaro, alla via Giovanni Jannoni, n. 68;

per l'annullamento

dell'ordinanza di demolizione adottata dal Comune di Catanzaro in data [omissis], e di tutti gli ulteriori atti preordinati, connessi, presupposti, correlati o successivi e consequenziali ai provvedimenti impugnati.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 26 gennaio 2022 il dott. Francesco Tallaro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 c.p.a.;

Rilevato in fatto che:

a) il Comune di Catanzaro ha accertato che un'unità immobiliare sita nel territorio comunale e identificata in catasto al foglio n. [omissis], particella n. [omissis], sub. [omissis], ha subito il mutamento di destinazione d'uso in assenza di titolo edilizio;

b) per tale ragione è stata emessa l'ordinanza meglio individuata in epigrafe, con cui è stato intimato a [omissis], proprietaria la prima, usufruttuario il secondo, il ripristino dello stato dei luoghi;

c) i destinatari del provvedimento si sono rivolti a questo Tribunale Amministrativo Regionale, chiedendone l'annullamento; hanno, in proposito, dedotto:

- c1) di aver acquistato l'immobile in data [omissis], dopo essersi rivolta a un'agenzia di mediazione immobiliare, confidando nella regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile;

- c2) che l'amministrazione comunale non avrebbe tenuto conto della buona fede dei ricorrenti, cui non è direttamente imputabile l'abuso edilizio, che invece sarebbe stato realizzato alla fine del secolo scorso;

d) costituitosi per resistere il Comune di Catanzaro, alla camera di consiglio del 26 gennaio 2021, sussistendone i presupposti e previo avviso alle parti il ricorso è stato trattato nel merito e spedito in decisione ai sensi dell'art. 60 c.p.a.;

Osservato in diritto che:

e) il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse (comportanti, cioè, un aggravio del carico urbanistico), anche se realizzato senza opere edilizie, necessita del permesso di costruire *ex art. 10, comma 1, lett. c)*, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 ed è perciò suscettibile di misure ripristinatorie (Cons. Stato, Sez. VI, 4 marzo 2021, n. 1857; Id., Sez. VI, 18 gennaio 2021, n. 534; Id., Sez. II, 12 ottobre 2020, n. 6057; cfr., con specifico riferimento alla trasformazione di un locale deposito ad abitazione, TAR Campania - Salerno, Sez. II, 1 ottobre 2020, n. 1255; TAR Lazio - Roma, Sez. II, 14 settembre 2020, n. 9570)

f) l'ordine di demolizione di opere abusive, avendo carattere reale, può essere irrogato, oltre che nei confronti del responsabile, anche nei confronti dell'attuale proprietario del bene estraneo all'abuso (*ex multis*, tra le ultime, TAR Lazio - Roma, Sez. II, 25 giugno 2021, n. 7654; TAR Sardegna, Sez. I, 21 maggio 2021, n. 362; TAR Basilicata, 14 maggio 2021, n. 382);

g) il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso neanche nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino (Cons. Stato, Ad. Plen., 17 ottobre 2017, n. 9)

h) d'altro canto, la mera inerzia da parte dell'Amministrazione nell'esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che (l'edificazione *sine titulo*) è sin dall'origine illegittimo; allo stesso modo, tale inerzia non può certamente radicare un affidamento di carattere "legittimo" in capo al proprietario dell'abuso, giammai destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo a ingenerare un'aspettativa giuridicamente qualificata;

i) d'altro canto, nel caso di specie è documentalmente provato che i ricorrenti fossero a conoscenza della difformità edilizia dell'immobile, giacché nell'atto di compravendita è ben specificato che si tratti di un locale di deposito e, nonostante ciò, essi lo hanno acquistato al fine di porvi la loro abitazione;

j) il ricorso, quindi, palesemente infondato, deve essere rigettato, dovendosi regolare le spese di lite secondo il principio della soccombenza;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna [omissis], in solido tra di loro, alla rifusione, in favore del Comune di Catanzaro, in persona del Sindaco in carica, delle spese e competenze di lite, che liquida nella misura di € 1.650,00, oltre ad accessori di legge.

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

Così deciso in Catanzaro nella camera di consiglio del giorno 26 gennaio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Giovanni Iannini, Presidente

Francesco Tallaro, Primo Referendario, Estensore

Manuela Bucca, Referendario

L'ESTENSORE
Francesco Tallaro

IL PRESIDENTE
Giovanni Iannini

IL SEGRETARIO