

Edilizia

Illegittima la trasformazione da autorimessa ad abitazione

Consiglio di Stato, sentenza del 4 aprile 2019, n. 2226

[Approfondisci...](#)

Con la sentenza in oggetto, il Consiglio di Stato ha espresso il proprio orientamento in relazione al complesso di principi e regole applicabili alla materia del mutamento della destinazione d'uso degli immobili.

La ricorrente, proprietaria di un immobile originariamente destinato ad autorimessa, si vedeva rigettare l'istanza di regolarizzazione del mutamento di destinazione d'uso proposta ai sensi dell'art.48, comma 2 della legge della Regione Liguria n. 16 del 2008. Invero, l'Amministrazione - dopo aver accertato nel 2011 il mutamento di destinazione dell'unità immobiliare da autorimessa ad uso abitativo - rigettava la predetta istanza sulla base della circostanza per cui, a fronte di accertamenti della Polizia Municipale che collocavano la data di esecuzione dei lavori di ristrutturazione tra il 2009 e il 2010, il termine previsto per la regolarizzazione (e cioè, ex L.R. 16/2008, il 1° settembre 1967) era ampiamente scaduto. Peraltro, ulteriore e determinante motivo ostativo a tale regolarizzazione era costituito dalla difformità dell'unità immobiliare in oggetto ai requisiti minimi previsti per i locali abitabili.

La ricorrente chiedeva allora l'annullamento dell'ordinanza con la quale il Comune, a chiusura del procedimento, ingiungeva la demolizione, lamentando la mancata pronuncia dell'Amministrazione sull'istanza di regolarizzazione, la violazione degli artt. 48 e 11 della L.R. (che avrebbero consentito la regolarizzazione anche in difformità dell'immobile), l'eccessiva afflittività della demolizione e la preferibilità della sanzione pecuniaria, l'illegittimità della conseguente acquisizione gratuita e il difetto di motivazione dei provvedimenti adottati dall'Amministrazione.





Il Consiglio di Stato ha, invece, confermato la precedente sentenza del TAR Liguria, non condividendo le prospettazioni della ricorrente. Il ragionamento del Consiglio è frutto di una lettura costituzionalmente orientata della Legge Regionale n. 16 del 2008. Innanzitutto, infatti, i Giudici di Palazzo Spada hanno osservato che l'art. 48, co.1 della L.R. prevedeva la regolarizzazione delle opere in difformità soltanto se *“eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data”*, purché munite dei richiesti titoli abilitativi. Dunque, la sentenza in oggetto è chiara nell'individuare come ambito di applicazione della L.R. n. 16/2008 soltanto la sanatoria di abusi formali e non di quelli sostanziali, come il mutamento di destinazione. D'altra parte, sottolinea il Consiglio, una lettura differente risulterebbe non conforme ai principi costituzionali in materia di governo del territorio e la norma regionale andrebbe a *“sorpassare”* le disposizioni della legislazione statale, consentendo ipotesi di sanatoria non previste.

Inoltre, con riferimento agli ulteriori profili di doglianza illustrati dalla ricorrente, il Consiglio ha affermato che il decorso del tempo e l'inerzia dell'amministrazione non possono - come invece accade nelle ipotesi di autotutela decisoria - comportare la perdita del potere, sussistente in capo all'amministrazione, di contrastare un fatto illecito come l'abusivismo edilizio.

Infatti, deve *“essere escluso che l'ordinanza di demolizione di un immobile abusivo debba essere motivata sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata. È del tutto congruo che l'ordine di demolizione sia adeguatamente motivato mercé il richiamo al comprovato carattere abusivo dell'intervento, senza che si impongano sul punto ulteriori oneri motivazionali, applicabili nel diverso ambito dell'autotutela decisoria”*.