

Pubblicato il 19/06/2023

N. 10392/2023 REG.PROV.COLL.

N. 12851/2016 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 Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 12851 del 2016, proposto da **** ***, rappresentato e difeso da sé medesimo e dall'Avvocato Antonio Di Gioia, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del suo Sindaco *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocato Andrea Camarda, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia delle Entrate, in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

in parte qua *in parte qua*, dei provvedimenti del Dipartimento Programmazione e Attuazione - Direzione Edilizia- U.O. Condoni n. QI2616/133365 del 18.7.2016 (pervenuto in data 8.8.2016), con il quale nel comunicare che “*può essere ritirata la concessione relativa all'istanza di condono n. 0/576260 sot O presentata da DI GIOIA GIOVAN CANDIDO per l'immobile sito in PIAZZA **** int ****Se *****”, il ritiro

della concessione in sanatoria viene subordinato al pagamento di € 18.418,09, di cui € 13.945,93 a titolo di oneri di urbanizzazione ed € 4.472,16 a titolo di costo di costruzione; al pagamento di € 13.023,28 a titolo di interessi sulla predetta somma di € 18.418,09; al pagamento di € 13.564,00 a titolo di oblazione; al pagamento di € 3.011,96 a titolo di interessi sulla predetta somma di € 13.564,00; al pagamento di € 1.356,40 a titolo di oblazione regionale; al pagamento di € 301,19 a titolo di interessi sulla predetta somma di € 1.356,40 per complessivi € 50.234,36; nonché di tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali tra i quali la “Tabella Riepilogativa Calcoli – Pratica 0/576260” elaborata dall'U.O. Condoni.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

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 9 giugno 2023 il dott. Michele Tecchia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Viene all'esame del Collegio il ricorso in epigrafe, con cui parte ricorrente espone in punto di fatto le seguenti circostanze:

- con atto a rogito Notaio **** di ****, in data **** Rep. 1497, l'odierno ricorrente acquista l'appartamento sito in Roma, Piazza **** n. **** Scala ****, piano terzo int. **** (fabbricato costruito nel 1930 circa);
- al momento dell'acquisto detto appartamento risulta già adibito a studio professionale, e ciò in contrasto con la sua destinazione residenziale;

- anche il ricorrente lo continua ad adibire a studio professionale, senza effettuare opere allo scopo, né modificare in alcun modo la superficie, la volumetria e le caratteristiche dell'appartamento;
- con atto in data 10.12.2004 (pratica 0/576260 sot. O), l'odierno ricorrente sottopone a Roma Capitale la domanda di condono edilizio in relazione al già intervenuto e risalente cambio di destinazione d'uso (da uso abitativo ad uso professionale) ai sensi del d.l. n. 269/2003, convertito con legge n. 326/2003, nonché della legge Regione Lazio n. 12/2004;
- alla domanda di condono il ricorrente allega la copia del versamento dell'oblazione di € 567,60, nella misura forfettaria prevista con valore fisso dall'Allegato I del D.L. n. 269/2003 e dall'Allegato A alla L.R. n. 12/2004 per la tipologia di abuso n. 6 rubricata sotto la voce "*opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e di volume*";
- all'esito di varie integrazioni documentali richieste da Roma Capitale nei confronti dell'odierno ricorrente, l'Amministrazione Capitolina accoglie infine la domanda di condono con il provvedimento n. QI12016/133365 del 18.7.2016: tale provvedimento subordina il ritiro della concessione in sanatoria al pagamento di € 18.418,09, di cui € 13.945,93 a titolo di oneri di urbanizzazione ed € 4.472,16 a titolo di costo di costruzione; nonché al pagamento di € 13.023,28 a titolo di interessi sulla predetta somma di € 18.418,09; al pagamento di € 13.564,00 a titolo di oblazione; al pagamento di € 3.011,96 a titolo di interessi sulla predetta somma di € 13.564,00; al pagamento di € 1.356,40 a titolo di oblazione regionale; al pagamento di € 301,19 a titolo di interessi sulla predetta somma di € 1.356,40; il tutto per una somma complessivamente pari ad € 50.234,36.

Con l'odierno ricorso parte ricorrente insorge avverso il summenzionato provvedimento, chiedendone l'annullamento soltanto *in parte qua* per avere in tesi

erroneamente quantificato sia gli oneri concessori (*id est* costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) sia l'oblazione.

Ciò sulla scorta dei seguenti motivi:

(i) *primo motivo*: illegittimità della quantificazione per essere stata quest'ultima effettuata utilizzando il metodo di calcolo previsto per le *ristrutturazioni edilizie abusive* (cfr. abuso di cui alla tipologia n. 3 dell'Allegato 1 del d.l. n. 269 del 2003) anziché il diverso metodo di calcolo – più favorevole al ricorrente – previsto per *le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume* (cfr. abuso di cui alla tipologia n. 6 dell'Allegato 1 del d.l. n. 269 del 2003); più in particolare, parte ricorrente si duole del fatto che la quantificazione dell'oblazione e degli oneri concessori operata da Roma Capitale sarebbe basata sull'erroneo presupposto secondo cui il cambio di destinazione d'uso da residenziale a professionale (per il quale è stato richiesto il condono edilizio *de quo*) integrerebbe una forma di ristrutturazione edilizia. Ad avviso del ricorrente, il cambio di destinazione d'uso da residenziale a professionale dell'appartamento *de quo* – lungi dal potersi configurare come una ristrutturazione edilizia (tipologia abuso n. 3) – rientrerebbe invece nella tipologia di abuso n. 6 denominata "*opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume*" (cfr. art. 2, comma 1, lettera h), Legge Regione Lazio n. 12/2004), con l'ulteriore precisazione che per questo tipo di abuso l'Allegato 1 del D.L. n. 269/2003 e l'Allegato A della L.R. n. 12/2004 prescrivono il solo versamento dell'oblazione nella misura fissa di € 516,00, senza alcun onere concessorio. Detto in altri termini, ad avviso del ricorrente il cambio di destinazione d'uso, ove realizzato come nel caso di specie in assenza di nuove opere (e senza alcuna variazione di superficie o volume), non potrebbe mai sussumersi nella fattispecie della ristrutturazione edilizia;

(ii) *secondo motivo*: in subordine, parte ricorrente si duole del fatto che Roma Capitale non può richiedere (come invece ha fatto) gli interessi legali sugli

oneri di urbanizzazione, sul costo di costruzione e sull'oblazione. Ciò in quanto il ricorrente aveva espressamente qualificato l'intervento edilizio *de quo* quale abuso riconducibile alla tipologia n. 6 dell'Allegato 1 del d.l. n. 269 del 2003, sicchè tale qualificazione avrebbe comportato il solo pagamento dell'oblazione nella misura forfettaria di € 516,00, senza costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

(iii) *terzo motivo*: sempre in via subordinata parte ricorrente deduce che, comunque, nessuna somma sarebbe dovuta a titolo di costo di costruzione (calcolato dal provvedimento impugnato nella misura di € 4.472,16), essendo in tesi pacifico che nella specie non è stata realizzata alcuna opera edilizia strumentale alla modifica della destinazione d'uso dell'appartamento.

Roma Capitale si è costituita in giudizio, instando per la reiezione del gravame.

All'udienza di merito straordinaria del 9 giugno 2023 il Collegio ha introiettato la causa in decisione.

DIRITTO

Il ricorso è infondato e va quindi respinto.

Ciò non senza prima chiarire qual è stato – sotto un profilo strettamente fattuale – l'intervento edilizio di cui il ricorrente ha richiesto il condono.

Orbene, risulta *per tabulas* (cfr. perizia tecnica giurata redatta dal tecnico **** allegata all'istanza di condono depositata in atti con il ricorso *sub* doc. 3) che “*come già detto precedentemente, tale immobile risulta attualmente oggetto di istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. 326/2003 prot. 0/576260/0, in quanto il proprietario nell'anno 1990 ha effettuato delle opere interne che hanno determinato il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio. Le opere murarie interne effettuate in assenza di concessione edilizia consistono essenzialmente in demolizioni e rifacimenti, secondo la disposizione interna attuale, di pareti in forati in laterizio che non hanno in alcun modo interferito con le strutture portanti dell'edificio*”.

In sintesi, l'intervento edilizio abusivo oggetto di condono è consistito in opere murarie interne (*id est* demolizioni e rifacimenti) le quali, pur non interferendo con le strutture portanti dell'edificio, hanno però rideterminato la distribuzione interna degli spazi e mutato la loro destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Ciò premesso, e passando a scrutinare il primo motivo di ricorso, il “fuoco” della controversia consiste nello stabilire se il tipo di intervento sopra descritto possa sussumersi (o meno) nella categoria della ristrutturazione edilizia, categoria che Roma Capitale ha preso a riferimento ai fini del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori di cui ora il ricorrente contesta il *quantum*.

Orbene, l'art. 2 della Legge Regione Lazio n. 12 del 2004 stabilisce espressamente che “1. Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive: ... e) opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda; limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale l'eventuale ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, i 200 metri quadrati”.

In sintesi, la normativa di settore della Regione Lazio prevede espressamente che le opere di ristrutturazione edilizia sono quelle “definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)”, e che le stesse possono essere eseguite

“anche” con aumento della superficie utile lorda, ciò a dire che l'aumento di superficie utile lorda non è assolutamente un elemento imprescindibile della ristrutturazione edilizia.

L'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380 del 2001, nella sua versione *ratione temporis* applicabile al caso di specie, prevede a sua volta che gli “interventi di ristrutturazione edilizia” sono quelli “rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”.

In base alla summenzionata definizione normativa contenuta nella legislazione nazionale, pertanto, la ristrutturazione edilizia presuppone un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, opere che ben possono consistere nella demolizione e ricostruzione a volumetria/superficie inalterata.

Detto in altri termini, ai fini della configurazione della “ristrutturazione edilizia”, l'insieme di opere che sfociano in un organismo edilizio diverso non presuppone necessariamente un aumento di superfici o volumi.

Chiarita la definizione legale di intervento di ristrutturazione edilizia, occorre a questo punto verificare se (e in che misura) il mero cambio di destinazione d'uso di un immobile possa essere sussunto nel paradigma della ristrutturazione edilizia.

Più in generale, va appurato a quale tipologia di abuso può essere ricondotto il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, e cioè se detto cambio può rientrare negli abusi di tipologia 1 e 2 dell'Allegato 1 del d.l. 269 del 2003 (abusivi consistenti in nuove opere), oppure nell'abuso di tipologia 3 (interventi di ristrutturazione edilizia), oppure ancora nell'abuso di tipologia 4 e 5 (opere di restauro e risanamento conservativo) o nell'abuso di tipologia 6 (opere di manutenzione straordinaria o mere opere/modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume).

Orbene, non essendo revocabile in dubbio che il mero cambio di destinazione d'uso da residenziale a professionale (con redistribuzione degli spazi interni) non integri alcuna ipotesi di nuova costruzione, va anche escluso che esso integri:

- alcuna forma di *manutenzione straordinaria*, atteso che la definizione normativa dell'attività di manutenzione straordinaria contenuta nell'art 3, comma 1, lettera b), del DPR n. 380 del 2001 (nella versione *ratione temporis* vigente) lascia chiaramente intendere che non può esservi “manutenzione straordinaria” se vi è cambio di destinazione d'uso (detta definizione comprende, infatti, “*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso*”);

- alcuna forma di *restauro o risanamento conservativo*, atteso che la definizione normativa dell'attività di restauro o risanamento conservativo contenuta nell'art 3, comma 1, lettera c), del DPR n. 380 del 2001 (nella versione *ratione temporis* vigente)

lascia chiaramente intendere che in tanto può esservi restauro/risanamento in quanto tale attività si limiti ad assicurare l'originaria funzionalità dell'immobile (detta definizione comprende, infatti, “*gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili*”).

Va anche escluso che il cambio di destinazione d'uso possa essere ricondotto alla categoria residuale (richiamata nella tipologia di abuso n. 6 dell'Allegato 1 del d.l. 269 del 2003) degli interventi “*non valutabili in termini di superficie o volume*”.

Ed infatti, se il cambio di destinazione d'uso si ripercuote sulla funzionalità dell'immobile in misura sicuramente più gravosa e incisiva rispetto agli interventi di *manutenzione straordinaria* e *restauro/risanamento conservativo* (tanto da essere oggettivamente incompatibile con tali interventi), *a fortiori* esso è incompatibile con una forma minore di abuso (per l'appunto quella degli interventi “*non valutabili in termini di superficie o volume*”) normativamente parificata al restauro/risanamento conservativo.

Va da sé che le opere murarie consistenti nella redistribuzione degli spazi interni (con cambio di destinazione d'uso da residenziale a professionale) non possono che essere ricondotti alla tipologia di abuso n. 3, e cioè agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380 del 2001, non potendo essi qualificarsi né come nuove costruzioni, né come attività di manutenzione straordinaria, né tanto meno come attività di restauro o risanamento conservativo.

Le considerazioni che precedono risultano viepiù confermate dall'ormai consolidata giurisprudenza amministrativa a rigore della quale il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, anche se eseguito senza

opere, soggiace ormai al permesso di costruire, e ciò al pari della ristrutturazione edilizia c.d. “pesante”.

In proposito, la giurisprudenza più recente del Consiglio di Stato ha affermato quanto segue (cfr. Cons. St., Sez. VI, 20 novembre 2018, n. 6562): *“Non può condividersi dunque quanto talora affermato dalla giurisprudenza più risalente, secondo cui il cambio d’uso da abitazione ad ufficio, anche se eseguito senza opere, non sia mai soggetto a permesso di costruire, e ciò anche perché un immobile destinato ad attività professionale presuppone un traffico di persone e la necessità di servizi e, quindi, di “carico urbanistico” superiore a quello di una semplice abitazione. Pertanto, 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. Ed infatti, l’art. 7 della legge regionale Lazio 2 luglio 1987, n. 36 modificato dall’articolo 35 della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15, stabilisce che “le modifiche di destinazione d’uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposito permesso di costruire mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette a denuncia di attività da parte del sindaco. Nei centri storici, come definiti dall’articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è di norma vietato il mutamento delle destinazioni d’uso residenziali”.* 6. Soltanto il cambio di destinazione d’uso fra categorie edilizie omogenee non necessita di permesso di costruire (in quanto non incidente sul carico urbanistico) mentre, allorché lo stesso intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, integra una vera e propria modificazione edilizia con incidenza sul carico urbanistico, con conseguente necessità di un previo permesso di costruire, senza che rilevi l’avvenuta esecuzione di opere. Dunque, il mutamento di destinazione d’uso di un fabbricato che determini, dal punto di vista urbanistico, il passaggio tra diverse categorie in rapporto di reciproca autonomia

funzionale, comporta inevitabilmente un differente carico ed un maggiore impatto urbanistico, anche se nell'ambito di zone territoriali omogenee, da valutare in relazione ai servizi e agli standard ivi esistenti?

Pertanto, se il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio è senz'altro soggetto al permesso di costruire (con conseguente necessità di applicare gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione), va da sé che il provvedimento con cui tale cambio di destinazione viene condonato *ex post* non può non applicare i suddetti oneri concessori, ciò che conduce a respingere la pretesa dell'odierno ricorrente di escludere qualsiasi onere concessorio per il cambio in questione.

Le conclusioni che precedono risultano ulteriormente avvalorate dall'Allegato B della Legge Regione Lazio n. 12 del 2004, il quale prevede espressamente - in caso di "*ristrutturazione e modifiche della destinazione d'uso con o senza aumento della superficie utile lorda*" – l'obbligo di corrispondere gli oneri concessori.

Inoltre, gli oneri concessori sono dovuti *ex art.* 3 l. n. 10/77 anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso (come riconosciuto dalla stessa ricorrente al momento della presentazione dell'istanza di condono) pur se realizzato senza opere (per quest'ultimo specifico profilo si richiama TAR Toscana n. 243/13 che invoca anche l'art. 2 comma 53 l. n. 662/96 definita quale norma d'interpretazione autentica e, quindi, applicabile anche a fattispecie antecedenti alla sua emanazione) e ciò in considerazione dell'innegabile vantaggio economico che il richiedente la sanatoria ha ricevuto, tenuto anche conto dell'aggravio urbanistico che nella fattispecie si è verificato in conseguenza della nuova destinazione commerciale del bene (in questo senso TAR Puglia – Bari n. 1376/09; TAR Marche n. 1539/00).

Né ha pregio il richiamo di parte ricorrente all'art. 2 della legge regione Lazio n. 35 del 1977 (norma che prevede quattro diverse categorie ai fini dell'incidenza delle opere di urbanizzazione, segnatamente le "*costruzioni residenziali*", le "*costruzioni*

turistiche, commerciali e direzionali”, “*i complessi turistici recettivi complementari*” e “*gli impianti industriali ed artigianali*”).

Ed invero, il fatto che la summenzionata norma regionale non preveda alcuna categoria autonoma denominata “studi professionali”, non significa certamente che il ricorrente sia dispensato, nel caso di specie, dall’obbligo di versare gli oneri concessori previsti per il cambio di destinazione d’uso da residenziale a studio professionale.

È di tutta evidenza, infatti, che:

- (i) tale cambio produce un aggravio di carico urbanistico oggettivamente incontestabile;
- (ii) le categorie “residenziale” e “studio professionale” non sono tra loro omogenee (potendo la seconda al più ricondursi nella categoria “commerciale”, quindi una categoria comunque diversa da quella residenziale).

Parimenti irrilevante è il richiamo di parte ricorrente alla sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio n. 2066 dell’11 aprile 2017, stante l’ontologica diversità che esiste tra la questione del classamento catastale divisata da detta sentenza, e la questione dell’impatto urbanistico sottesa all’odierno giudizio.

Né appare meritevole di positiva valutazione la generica censura di difetto di motivazione dell’atto impugnato (basata sul presupposto che l’Amministrazione non avrebbe specificamente indicato il procedimento di calcolo degli oneri richiesti).

Ed infatti, secondo l’orientamento pressoché consolidato della giurisprudenza, da cui il Collegio non ravvisa motivi per doversi discostare, gli atti con cui l’amministrazione comunale procede alla determinazione degli oneri concessori rivestono natura paritetica, attenendo al mero rapporto di credito/debito insorgente tra la stessa amministrazione ed il privato in esito alla

domanda di condono, e, dunque, non necessitano di alcuna motivazione in ordine alla somma indicata (cfr., ex multis, TAR Puglia, Lecce, Sez. I, 9 febbraio 2017, n.218).

In altre parole, gli atti in discussione altro non sono se la risultanza di un mero calcolo materiale in ordine alla somma ritenuta dovuta, da effettuare sulla base di puntuali e ben precisi parametri normativi, senza che residui in capo all'Amministrazione alcun margine di discrezionalità (cfr., tra le altre, TAR Calabria, Reggio Calabria, 29 agosto 2016, n. 890; TAR Abruzzo, Sez. I, 20 febbraio 2008, n. 113).

In ragione dei rilievi in precedenza riportati, risulta evidente che, al fine di confutare atti di tal genere, l'interessato non può limitarsi a doglianze basate su carenze afferenti alla predisposizione formale dell'atto o, ancora, inerenti alle modalità procedurali in esito alle quali lo stesso è stato adottato, bensì deve dimostrare l'erroneità dei conteggi effettuati dall'ente (TAR Campania, Napoli, Sez. I, 26 luglio 2016, n. 1781).

Tutto quanto sopra esposto depone, pertanto, nel senso della reiezione del primo motivo di ricorso.

Quanto al secondo motivo di ricorso (con cui il ricorrente si duole del fatto che Roma Capitale abbia richiesto, con il provvedimento impugnato, gli interessi legali sino a quel momento maturati sugli oneri concessori e sull'oblazione), anch'esso è infondato.

Il motivo è infondato in quanto infondato è l'assunto su cui esso poggia, e cioè che nessun interesse legale sarebbe esigibile in relazione al periodo antecedente a quello di notifica del provvedimento impugnato.

Esso si infrange, infatti, sull'art. 7, comma 2, della Legge Regione Lazio n. 12 del 2004, il quale stabilisce alcuni specifici termini di pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione, essendo prescritto quanto segue:

“2. L’oblazione e gli oneri concessori sono versati in tre rate, la prima delle quali è corrisposta, entro la data di presentazione della domanda di cui all’articolo 4, a titolo di anticipazione, nella misura del 30 per cento, calcolata in base a quanto indicato, rispettivamente, nell’allegato A e nell’allegato B alla presente legge e ferme restando le misure minime previste dall’articolo 32 del D.L. n. 269/2003 e successive modifiche e dai relativi allegati. Le rimanenti rate sono versate per importi uguali entro le seguenti scadenze: a) per l’oblazione: 1) seconda rata entro il 20 dicembre 2004; 2) terza rata entro il 30 dicembre 2004; b) per gli oneri concessori: 1) seconda rata entro il 31 ottobre 2005; 2) terza rata entro il 2 maggio 2006”.

La pacifica decorrenza delle suddette scadenze giustifica, pertanto, l’applicazione degli interessi legali quantificati con il provvedimento impugnato (risalente – lo si rammenta – al mese di luglio 2016).

Ne discende che anche il secondo motivo di ricorso va respinto.

Identica sorte merita il terzo motivo di ricorso (con cui il ricorrente si duole del fatto che nessun costo di costruzione sarebbe esigibile rispetto ad un mero cambio di destinazione d’uso).

Le suesposte considerazioni attestano, infatti, che le opere murarie realizzate nel caso di specie (opere con cui non soltanto è stata modificata la distribuzione interna degli spazi, ma è stata anche variata la destinazione dell’immobile da uso abitativo ad uso professionale) rientrano nel novero delle opere di ristrutturazione edilizia abbinabili di permesso di costruire, di tal che l’applicazione del costo di costruzione è sicuramente legittima.

Ne discende, conclusivamente, che il ricorso va respinto in quanto infondato.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio (Sezione Seconda Stralcio) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese del giudizio in favore di Roma Capitale e le liquida in misura complessivamente pari ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), oltre oneri accessori come per legge (se dovuti).

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 9 giugno 2023, in videoconferenza sulla piattaforma Teams, con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Giovanna Vigliotti, Referendario

Michele Tecchia, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Michele Tecchia

IL PRESIDENTE
Elena Stanizzi