

N. 10823/2012 REG.PROV.COLL. N. 05094/2008 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso RG n.5094 del 2008, proposto dalla società XXXX Spa, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli avv. XXXXX

contro

- il COMUNE di ROMA (ora Roma Capitale), in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Rodolfo Murra, e con lo stesso elettivamente domiciliato in Roma, presso gli Uffici dell'Avvocatura Capitolina, in via Tempio di Giove, n.21
- la REGIONE LAZIO e la PROVINCIA DI ROMA, in persona dei rispettivi legali rappresentanti p.t., n.c.;

per l'annullamento

- della deliberazione C.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003 di adozione del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ;
- della deliberazione C.C. n. 64 del 21-22 marzo 2006 di controdeduzioni alle osservazioni presentate al Nuovo PRG;
- dell'Accordo di Pianificazione, sottoscritto in data 6 febbraio 2008 dal Presidente della Regione Lazio e dal Sindaco di Roma, con allegata relazione tecnica di copianificazione;
- della deliberazione della Giunta regionale n. 80 dell'8.2.2008 recante la Ratifica dell'Accordo di Pianificazione;
- della deliberazione C.C. n. 18 del 12.2.2008 avente ad oggetto la Ratifica dell'Accordo di Pianificazione;
- dell'Avviso di approvazione del Nuovo PRG del Comune di Roma, pubbl. sul BURL n. 10 del 14 marzo 2008;
- di ogni altro atto presupposto e/o consequenziale a quelli impugnati, ivi compresi NTA ed elaborati grafici.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Roma(ora Roma Capitale);

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 maggio 2012 il Cons. Mariangela Caminiti e uditi per le parti i difensori presenti, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La società XXXX è conduttrice in leasing del complesso immobiliare ubicato in Roma, XXXXXX composto di quattro fabbricati attualmente destinati ad uso uffici direzionali.

L'area in questione è destinata, in base al previgente PRG, a zona in corso di convenzione.

Nel nuovo PRG adottato gli immobili in questione sono ricompresi nella zona T3 (Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera) della Città consolidata ed hanno mantenuto tale destinazione sia nel NPRG controdedotto che in quello approvato.

A seguito delle verifiche preliminari presso gli uffici comunali la società ha elaborato un progetto di ristrutturazione edilizia degli immobili in questione, attivando la procedura presso l'Amministrazione, che prevede la variazione di destinazione d'uso dei manufatti da uffici direzionali ad abitazioni singole.

Con deliberazione G.R.Lazio n. 80 dell'8 febbraio 2008 e C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 di ratifica dell'Accordo di Pianificazione è stato nel frattempo approvato il Nuovo PRG del Comune di Roma. La società ricorda che tra le novità introdotte vi è anche l'art.45, comma 6 - approvato in sede di copianificazione ex art.66 bis L.R. n. 38/1999 - che stabilisce che l'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso abitazioni singole sono subordinati: - all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 L. n. 457 del 1978 o altro strumento urbanistico esecutivo; - alla previsione di una riserva del 30 per cento in termini di SUL da riservare alle destinazioni abitazioni collettive, servizi alle persone e attrezzature collettive; - al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA.

Avverso i provvedimenti, meglio indicati in epigrafe, la società XXXX ha proposto ricorso deducendo i seguenti articolati A) motivi generali: 1) Violazione e falsa applicazione degli artt. 66 bis della L.R. Lazio n. 38 del 1999 e 10 della L.n. 1150 del 1942: in quanto il piano approvato all'esito della conferenza di copianificazione ex art. 66 bis L.R. n. 38 del 1999 differisce da quello adottato e controdedotto, per le innovazioni sostanziali introdotte rispetto alle precedenti versioni.

2) Violazione e falsa applicazione degli artt. 9 e 10 della L.n. 1150 del 1942 e dell'art. 66 bis della L. R. n. 38 del 1999. Violazione e falsa applicazione degli artt. 23-117 e 119 della Costituzione. Violazione e falsa applicazione dell'art. 3 Legge n. 212 del 2000. Violazione e falsa applicazione dell'art.16 del T.U. Edilizia. Eccesso di potere nei profili di illogicità,

contraddittorietà, difetto di istruttoria e di motivazione, sviamento. Violazione e falsa applicazione degli artt. 7 e ss. della Legge n. 1150 del 1942 . Violazione e falsa applicazione degli artt. 41 e 42 Cost. degli artt. 39 e ss. TCE, II – 76 e II – 77 del Trattato del 29.10.2004 e dell'art. 1 del 1° Protocollo addizionale della CEDU del 20.3.1952. Disparità di trattamento: il contributo straordinario, non previsto dal PRG adottato, sarebbe illegittimo costituendo un prelievo di natura tributaria , soggetto a riserva di legge, posto a carico del soggetto attuatore delle più rilevanti valorizzazioni immobiliari ed economiche generate dal nuovo PRG (e aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione tipici).

3) Violazione e falsa applicazione degli artt. 7 e ss. L.U e del DM n. 1444 del 1968. Violazione degli artt. 14 e 15 L.R. n. 35 del 1977 e dell'art. 7 della L.R. n. 36 del 1987. Violazione dell'art. 10 DPR n. 380 del 2001. Illogicità e arbitrarità: il NPRG avrebbe superato le prescrizioni della legislazione ordinaria e regionale con la previsione di nuove categorie generali di destinazioni d'uso con l'introduzione di un diverso regime giuridico per le modifiche delle destinazioni d'uso basate sul carico urbanistico.

B) Motivi specifici: 4) Violazione e falsa applicazione degli artt. 7 e ss. L.U. e del DM n. 1444 del 1968. Violazione degli artt. 10 e 22 del DPR n. 380 de 2001. Violazione dell'art. 7 della LR n., 36 del 1987. Violazione degli artt. 27 e 28 L. n. 457 del 1978. Eccesso di potere per illogicità, contraddittorietà e sviamento: l'art. 45, comma 6 delle NTA nella parte in cui prevede che nell'ambito dell'intera Città consolidata il cambio di destinazione d'uso ad abitazione singola sia subordinato obbligatoriamente all'approvazione di un Piano di recupero o altro strumento urbanistico esecutivo sarebbe illegittimo perché in

contrasto, tra l'altro, con il T.U. Ed., costituendo un aggravamento procedurale ingiustificato con la filosofia stessa del PRG.

5) Violazione e falsa applicazione degli artt. 7 e segg. L. n. 1150 del 1942, in relazione all'art. 16 st. legge. Violazione del DM n. 1444 del 1968: l'art. 45, comma 6 delle NTA sarebbe viziato atteso che i Tessuti della Città consolidata costituiscono luoghi urbanizzati ed edificati nei quali non vi sarebbe ragione di subordinare la realizzazione di singoli interventi edilizi su immobili preesistenti ad uno strumento urbanistico.

6) Violazione e falsa applicazione degli artt. 7 e ss. della L. U. Violazione dell'art. 42 della Cost.; Eccesso di potere per illogicità manifesta; Difetto di istruttoria e motivazione; Violazione dei principi di buon andamento e correttezza dell'azione amministrativa: la disposizione recata dall'art.45 delle NTA che impone al soggetto attuatore di riservare una rilevante quota della SUL disponibile a varie destinazioni sarebbe ingiustificata e illogica, rilevandosi una forma di compromissione della proprietà privata.

Si è costituito in giudizio il Comune di Roma (ora Roma Capitale) per resistere al ricorso e ha depositato articolata e documentata memoria difensiva, formulando argomentate eccezioni e deduzioni in rito e in merito.

In prossimità dell'udienza pubblica le parti hanno depositato memorie conclusionali recanti ulteriori argomentate considerazioni a favore delle rispettive posizioni difensive.

Alla odierna pubblica udienza del 10 maggio 2012 la causa è stata introitata per la decisione.

2. Preliminarmente va esaminata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per carenza di interesse, avanzata dal Comune resistente riguardo la mancanza di posizione legittimante

della società ricorrente in relazione alle fattispecie di riferimento censurate, applicabili in caso di eventuali scelte da parte degli interessati (come il caso dei cambi di destinazione d'uso), non configurandosi una lesione immediata e certa derivante dalle introdotte disposizioni del NPRG.

2.1. In linea generale, il Collegio richiama il principio pacifico in giurisprudenza che ancora l'interesse a una immediata impugnazione di un piano regolatore al dato della concreta ed effettiva lesività delle stesse, nel senso che le prescrizioni censurate devono incidere direttamente sulla proprietà del ricorrente ovvero, pur senza riguardarle direttamente, devono determinare un significativo decremento del loro valore di mercato o della loro utilità (cfr. cfr. Cons.St., IV, 31 dicembre 2009, n. 9301; idem, 19 marzo 2009, n. 1653; idem, 13 luglio 2010, n. 4546).

Ciò premesso, è evidente l'interesse della società ricorrente a dolersi delle prescrizioni contenute nel ricordato art. 45, comma 6, delle NTA, per il fatto che dette prescrizioni riguardano direttamente il suolo ove insiste l'immobile interessato, siccome ricadente nella zona T3 ambito denominato "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera della Città Consolidata", e riguardo a ciò la società ha contestato le condizioni contributive e pianificatorie poste dal PRG per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

L'eccezione avanzata dal Comune deve pertanto essere respinta.

3. Nel merito, il Collegio rileva anzitutto - analogamente a quanto già definito in varie analoghe pronunce di questa sezione nonché del Consiglio di Stato - l'insussistenza del contestato vizio procedimentale, dedotto in via generale dalla società ricorrente (quanto alla regolarità della procedura seguita nella formazione dell'accordo di copianificazione tra Comune e Regione Lazio), o quanto meno il suo carattere di mera irregolarità, inidonea a determinare l'illegittimità procedurale (primo mezzo).

L'ipotesi contraria si fonda su una valorizzazione assoluta della previsione, contenuta nell'art. 66 bis, comma 5, della L.R. 22.12.1999 n. 38, che contempla un ulteriore "passaggio" in Consiglio Comunale per l'approvazione delle eventuali modifiche apportate al p.r.g. dalla Conferenza di copianificazione. Ciò che determina, da un lato, la svalutazione del momento finale dell'approvazione del PRG da parte dello stesso

organo consiliare (sulla base del rilievo che in tale sede esso sarebbe titolare di poteri diversi, e più limitati, rispetto a quelli di cui disporrebbe in sede di approvazione delle modifiche), e per altro verso l'affermazione della irrilevanza del carattere "sostanziale" o meno delle modifiche in concreto introdotte (essendo rilevante, ai fini che qui interessano, il solo fatto che si tratti di modifiche diverse da quelle di cui al comma 3 dello stesso art. 66 bis, ossia quelle intese all'adeguamento del piano ad altri strumenti di pianificazione, le uniche che il comma 5 esclude espressamente dal "passaggio" procedimentale in questione).

Siffatto argomento non tiene conto dei principi fondamentali in materia di procedimento amministrativo, la cui applicazione alla fattispecie in esame certamente induce a conclusioni diverse.

E difatti, la circostanza che il legislatore regionale abbia introdotto un modulo procedimentale "speciale", a fini di snellimento e semplificazione, per la formazione dello strumento urbanistico generale de quo non esclude, naturalmente, che a detto procedimento vadano comunque applicati, in quanto compatibili, i principi generali rivenienti dalla legge

7.8.1990 n. 241, e dalla relativa applicazione giurisprudenziale; fra questi, vi è quello per cui l'Amministrazione che promuove il procedimento e cui spetta l'adozione del provvedimento finale - nella specie, il Comune - conserva, per tutta la durata del procedimento medesimo e fino all'adozione dell'atto conclusivo di esso, il potere di rilevare eventuali vizi di legittimità e di sollecitarne la rimozione, se del caso disponendo la rinnovazione di attività istruttorie ed endoprocedimentali.

Di conseguenza, anche a voler condividere l'impostazione secondo cui il Consiglio Comunale, investito del provvedimento di approvazione del PRG e del relativo accordo di pianificazione, non avrebbe avuto - pur essendo fisicamente lo stesso organo cui è riferita la previsione del comma 5 dell'art. 66 bis - il potere di "approvare" le modifiche secondo quanto previsto da detta disposizione, non può negarsi che quanto meno esso avrebbe avuto la facoltà di rifiutare in toto l'approvazione del piano, richiedendo la rinnovazione dell'istruttoria, qualora avesse ritenuto che le modifiche apportate al PRG avessero comportato un sostanziale stravolgimento dello strumento precedentemente esaminato; tale facoltà, che costituisce esplicitazione dell'ordinario potere di approvazione - o di non approvazione - del PRG che la legge attribuisce al Consiglio Comunale, non può certo dirsi eliso o abrogato dal particolare modello procedimentale adottato dal legislatore regionale in subiecta materia.

Siffatte considerazioni inducono a ritenere superfluo l'approfondimento della questione circa la possibile natura "sanante" o di ratifica dell'approvazione consiliare del PRG, dovendo concludersi che tale approvazione, non accompagnata da contestazioni né da eccezioni di sorta, dimostra quanto meno che il Consiglio Comunale ha ritenuto irrilevanti o comunque non decisive le modifiche in discorso.

A questo punto, quindi, il problema diventa quello della natura "sostanziale" o meno delle modifiche introdotte dalla Conferenza di copianificazione; anche su tale punto vi è diversità di opinioni tra le parti, assumendo la difesa capitolina, e contestando la società ricorrente, che si sia trattato di modifiche meramente formali e marginali.

In omaggio al principio di non aggravamento procedimentale, e tenuto conto della complessità dell'iter delineato nella specie dalla legislazione regionale, tale da non escludere che in sede di Conferenza possano essere apportate anche modifiche formali o di dettaglio, non può ritenersi che anche queste ultime debbano sempre e comunque comportare un "ritorno" degli atti in Consiglio Comunale (dovendo al riguardo riconoscersi all'Amministrazione comunale un ragionevole margine di discrezionalità valutativa).

Tale conclusione appare in linea anche con l'impostazione generale della stessa L.R. n. 38 del 1999, la quale nel prevedere la procedura "ordinaria" di formazione del PRG per gli altri comuni della Regione Lazio (art. 28 seg.), pur introducendo anche in tale contesto il meccanismo dell'accordo di pianificazione (art. 32), non contempla un siffatto obbligo di ulteriore passaggio in Consiglio Comunale delle eventuali modifiche introdotte dalla Conferenza; di tal che, l'ipotesi di un regime differente per la sola amministrazione della capitale produrrebbe l'effetto di rendere l'iter formativo del PRG di Roma più complesso e

farraginoso di quello degli altri comuni laziali, in contrasto con le dichiarate esigenze di semplificazione e velocizzazione che ispirano il disposto di cui all'art. 66 bis più volte citato.

Tutto ciò premesso, in linea con l'orientamento giurisprudenziale del Consiglio di Stato (cfr. sez. IV, 28 settembre 2009, n. 5818) il Collegio è dell'avviso che il motivo di doglianza secondo cui le modifiche apportate dalla Conferenza rivestirebbero rilevanza sostanziale, non trovi riscontro nella documentazione in atti.

Da un esame comparativo delle NTA del PRG quali si presentavano a seguito delle controdeduzioni comunali alle osservazioni dei privati e quali risultanti dal lavoro della Conferenza, nonché della relazione tecnica predisposta da quest'ultima, emerge che sono rimaste manifestamente inalterate non solo tutte le scelte di fondo operate in sede di adozione, ma anche quelle relative alla destinazione generale dei suoli ed al rapporto quantitativo fra le varie zone individuate dal piano; in sostanza, malgrado l'elevato numero delle modifiche apportate, le stesse hanno per lo più carattere formale, consistendo – come riconosciuto dalla stessa Conferenza – in semplici errata corrige, ovvero in riformulazioni di prescrizioni non mutate nella sostanza o in modifiche marginali intese a rendere coerenti le singole previsioni con altre norme tecniche, con quanto controdedotto a eventuali osservazioni o anche solo con l'impianto generale del PRG

D'altra parte, tenuto conto della specifica competenza tecnica dei componenti la Conferenza, non desta meraviglia il fatto che uno strumento urbanistico, proveniente dalla fase delle osservazioni dei privati e delle relative controdeduzioni, richiedesse una consistente attività di riscrittura formale, al fine di renderlo organico e coerente, specie a fronte di una realtà urbanistica di estrema complessità quale indubbiamente è quella del territorio di Roma.

A fronte di tali argomentazioni, consolidate dalle pronunce giurisprudenziali richiamate, i rilievi svolti dalla società non appaiono idonei a modificare l'orientamento e conseguentemente le censure di cui al primo motivo, in quanto infondate, sono respinte.

4. Quanto al secondo motivo dedotto di carattere generale sulla illegittimità del contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA occorre richiamare – ai fini della sua reiezione - i contenuti essenziali dell'orientamento giurisprudenziale sull'argomento da parte del Consiglio di Stato (cfr. sez. IV, n. 4545 del 2010), che ha ritenuto in generale legittima tale disposizione riscontrando, tra l'altro, la natura facoltativa degli istituti perequativi e compensativi applicabili sulla base di una libera scelta degli interessati, escludendo così l'ipotesi di una forzosa ablazione della proprietà e di una prestazione patrimoniale imposta, in disparte la copertura legislativa di detta misura contributiva, ai sensi dell'art. 14, comma 16 del d.l. n. 78 del 2010, conv. nella l. n. 122 dello stesso anno.

5. Diverse considerazioni devono svolgersi riguardo le censure di carattere specifico che sono in larga misura formulate avverso il particolare regime imposto dalle NTA per i mutamenti di destinazione d'uso nell'area in cui ricade l'edificio in questione.

Tale regime riviene specificamente dall'art. 45, comma 6, delle n.t.a., il quale prevede che “...L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso 'abitazioni singole' sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso 'abitazioni singole' devono essere previsti all'interno di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30 % in termini di SUL deve

essere riservato alle destinazioni 'abitazioni collettive', 'servizi alle persone' e 'attrezzature collettive'. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le 'attrezzature collettive', sia per le destinazioni 'abitazioni singole', escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20”.

Tale disposizione rinvia al precedente art. 6 delle NTA, il quale a sua volta contiene la classificazione delle destinazioni d'uso, distinguendo sette categorie funzionali - abitative, commerciali, servizi, turistico-

ricettive, produttive, agricole e parcheggi non pertinenti - suddivise in una pluralità di sottocategorie, e rinviando poi alla normativa dettata per ciascun ambito territoriale quanto alla concreta disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso da una categoria - o sottocategoria - all'altra.

In particolare, parte ricorrente ha censurato le predette prescrizioni sotto un duplice profilo:

a) perché, in contrasto con la classificazione delle categorie urbanistiche di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444, all'art. 10 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e alla vigente normativa regionale (artt. 14 e 15 della L.R. 12.9.1977 n. 35 e art. 7 della L.R. 2.7.1987 n. 36), hanno introdotto un numero maggiore di categorie di destinazione d'uso, suddividendole ulteriormente in una quantità di sottocategorie;

b) perché hanno stabilito diversi regimi autorizzatori per i mutamenti di destinazione d'uso anche da una sottocategoria all'altra nell'ambito di una medesima categoria omogenea.

Al riguardo, giova immediatamente premettere che le "zone omogenee" di cui al citato D.M. n. 1444/1968, originariamente previste per indirizzare l'attività di pianificazione del territorio comunale, costituiscono solo il riferimento sulla base del quale il legislatore ha inteso dettare la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso: in particolare, è sulla base di tali zone che è stata tendenzialmente modellata la classificazione delle categorie di destinazione d'uso.

Tanto avveniva nella legge 28.1.1977, n. 10, il cui art. 3, sia pure ai soli fini del calcolo del contributo di concessione, distingueva quattro categorie generali di destinazione d'uso: residenziale, industriale-artigianale, turistico-commerciale-direzionale e agricola.

Detta disposizione è stata abrogata dal d.P.R. n. 380/2001, il cui art. 10, in armonia con il nuovo riparto delle competenze tra Stato e Regioni in materia di governo del territorio, ha rimesso alla legislazione regionale anche la previsione del regime autorizzatorio per i mutamenti di destinazione d'uso.

Per quanto concerne la Regione Lazio, è tuttora in vigore la classificazione di cui agli artt. 14 e 15 della l.r. n. 35/1977, la quale, mantenendosi fedele allo schema della legge n. 10/1977, ha previsto quattro categorie di destinazione d'uso: residenziale, industriale-artigianale, commerciale-direzionale e turistica.

La successiva l.r. n. 36/1987 ha attribuito ai Comuni, in sede di pianificazione generale, il potere-dovere di "stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35" (art. 7, comma 1), precisando altresì 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 della apposita concessione edilizia, mentre quando

riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette ad autorizzazione da parte del sindaco" (art. 7, comma 3).

Tutto ciò premesso, un primo problema da esaminare è quello se il Comune, nell'esercizio della propria potestà di pianificazione del territorio, possa individuare categorie di destinazione d'uso ulteriori e diverse rispetto a quelle predefinite dalla legislazione nazionale e regionale.

Ad avviso del Collegio al quesito deve darsi risposta affermativa.

Ciò si evince innanzi tutto, con riguardo alla fattispecie in esame, dall'ampiezza e dalla genericità della formula con la quale il legislatore regionale ha demandato ai Comuni la determinazione delle "categorie di destinazione d'uso ammesse", laddove quelle previste dai citati artt. 14 e 15 della l.r. n. 35/1977 costituiscono un semplice "riferimento" per l'attività pianificatoria (e, quindi, non sono vincolanti per la stessa).

Più in generale, poi, l'interpretazione qui preferita appare maggiormente in linea con l'autonomia riconosciuta ai comuni nel nuovo assetto delle competenze riveniente dalla modifica del Titolo V della Costituzione, e segnatamente con la potestà regolamentare loro riconosciuta dall'art. 117, comma 6, Cost. nelle materie di loro competenza (potestà alla quale ben può assimilarsi l'attività di pianificazione urbanistica).

A fortiori deve ritenersi legittima la suddivisione delle categorie di destinazione d'uso in più sottocategorie o sottofunzioni, laddove – come evidenziato dall'Amministrazione comunale nel presente giudizio – ciò sia giustificato da significative diversità del carico urbanistico implicato dall'una o dall'altra di esse, tale da giustificare diverse modulazioni di calcolo del contributo concessorio.

Se, dunque, tale attività di "parcellizzazione" del territorio risulta consentita alla stregua della vigente normativa, altrettanto non può dirsi quanto alla previsione di regimi autorizzatori anche profondamente diversi per i mutamenti di destinazione d'uso, laddove questi non comportino il passaggio da una categoria funzionale all'altra.

Infatti, dalla legislazione nazionale e regionale - e, al riguardo, basti richiamare il già citato comma 3 dell'art. 7 della l.r.n. 36/1987, tuttora vigente ancorché non più attuale quanto alle tipologie di provvedimenti autorizzatori che richiama - è agevole ricavare il principio per cui le categorie di destinazione d'uso stabilite a monte si presumono omogenee, e pertanto è illegittimo assoggettare il passaggio da una sottocategoria a un'altra all'interno di una medesima categoria al medesimo regime autorizzatorio previsto per il passaggio da una categoria all'altra (ovvero a un regime più gravoso).

Tale principio è stato più volte enunciato dalla giurisprudenza amministrativa, secondo cui il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è solo quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, posto che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico costruttivi, stanti le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria (cfr. Cons. Stato, sez.V, 22 marzo 2010, n. 1650; id. 29 gennaio 2009, n. 498).

In buona sostanza, l'obbligo di considerare rilevante sul piano del regime autorizzatorio il solo mutamento di destinazione d'uso che comporti il passaggio da una categoria urbanistica

ad un'altra costituisce il limite della sopra richiamata autonomia dei comuni nell'individuazione di sottocategorie e sottofunzioni in sede di pianificazione territoriale.

Da tali considerazioni discende l'illegittimità della disciplina imposta all'immobile in questione dal precitato art. 45, comma 6, delle NTA, oltre che della disciplina prevista dalle medesime NTA in generale per i mutamenti di destinazione d'uso, per la parte in cui non rispetta il principio sopra richiamato ed entro tali limiti il ricorso è fondato e meritevole di accoglimento, con annullamento in sede giudiziale del predetto art. 45, comma 6, del NPRG.

La predetta conclusione determina l'inammissibilità, per carenza di interesse, delle doglianze articolate nel ricorso avverso l'obbligo di condizionare i cambi di destinazione d'uso ad abitazioni singole a piani di recupero approvati dall'Amministrazione e a una riserva del 30% ad abitazioni e attrezzature collettive e a servizi generali, come previsto dallo stesso art. 45.

Ed invero, è evidente che l'accoglimento delle doglianze di parte ricorrente per le ragioni più sopra esplicitate è idoneo ad assicurare ad essa l'utilità sostanziale cui aspira, attesa la conseguenza per per Roma Capitale di riscrivere la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, attività solo all'esito della quale potrà verificarsi l'effettiva persistenza di un interesse della società ricorrente a censurare anche le altre previsioni correlate ai mutamenti d'uso.

Nel caso di specie, l'interesse a impugnare in capo alla società è ancorato alle specifiche prescrizioni urbanistiche imposte dal nuovo PRG riferite all'area in questione, con la conseguenza che, una volta

annulate dette prescrizioni per ragioni diverse, viene meno ogni interesse a censurare le previsioni generali sugli istituti perequativi e la disciplina urbanistico-pianificatoria cui quelle prescrizioni rimandavano.

In definitiva, il ricorso deve essere in parte dichiarato inammissibile e in parte accolto nel predetto senso - con assorbimento di ogni altro motivo e profilo di gravame non espressamente esaminato in quanto ritenuto ininfluenza e irrilevante ai fini della decisione - conseguentemente, vanno annullati gli atti impugnati "in parte qua", e in particolare l'art 45, comma 6, delle NTA del NPRG.

La complessità e la novità delle questioni dedotte giustificano motivate ragioni per disporre la compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, in parte lo dichiara inammissibile e in parte lo accoglie, come in motivazione.

Per l'effetto, annulla l'art. 45, comma 6, delle predette NTA del NPRG , nei limiti e per gli effetti di cui in motivazione.

Dispone la compensazione delle spese di giudizio tra le parti.
Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nelle camere di consiglio dei giorni 10 maggio 2012, 19 settembre 2012, 29 settembre 2012, con l'intervento dei magistrati:

Eduardo Pugliese, Presidente
Antonio Vinciguerra, Consigliere Mariangela Caminiti, Consigliere, Estensore

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 28/12/2012
IL SEGRETARIO
(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)