



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 Bis)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

ex art. 60 cod. proc. amm.;  
sul ricorso numero di registro generale 1456 del 2021, proposto da  
Fondazione Enasarco, in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentata e difesa dall'avvocato Maurizio Dell'Unto, con domicilio digitale  
come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa  
dall'avvocato Valentina Antonelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri  
di Giustizia;

***per l'annullamento***

dell'ordinanza emessa dalla Direzione Tecnica - Servizio Ispettorato e Disciplina  
Edilizia privata, Urbanistica, Affissioni e Pubblicità del Municipio XIII° Roma  
Aurelio di Roma Capitale, prot. CS n. 90661 del 2 dicembre 2020, con cui il  
Municipio XIII° ha ordinato l'annullamento della SCIA prot. n. CS/82701/2020  
del 03.11.2020 presentata dalla Fondazione Enasarco, relativamente

all'appartamento sito in Roma alla Via Gregorio XI° n. 121, Scala B, piano 4, int. 18; provvedimento comunicato via pec il 3 dicembre 2020; di tutti gli atti presupposti o consequenziali; nonché per quanto occorra, per l'annullamento e/o la disapplicazione dell'art 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore di Roma Capitale

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 3 marzo 2021 - svolta ai sensi degli artt. 25 d.l. n. 137/2020 e 4 d.l. n. 28/2020 attraverso videoconferenza con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams" come previsto dalla circolare n. 6305 del 13/03/2020 del Segretario Generale della Giustizia Amministrativa - la dott.ssa Ofelia Fratamico e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Rilevato che

- la ricorrente ha chiesto al Tribunale di annullare, previa sospensione dell'efficacia, la determinazione dirigenziale di Roma Capitale prot. CS n. 90661 del 2.12.2020 con cui era stato disposto l'annullamento della SCIA prot. CS/82701/2020 del 3.11.2020, da essa presentata in relazione all'appartamento sito in Roma, alla via Gregorio XI, n. 121, scala B, piano 4 int. 18 e tutti gli atti presupposti e consequenziali;

- a sostegno della sua domanda, la ricorrente ha dedotto: a) di essere proprietaria di un complesso immobiliare sito in Roma, via Gregorio XI n. 121, composto da un fabbricato, indicato come "Villino A" e da un altro edificio, denominato "Villino

B”, realizzato in virtù di licenza edilizia n. 821/1962 e licenza edilizia in variante n. 18/1964, dichiarato agibile con certificati nn. 1489 e 1490 del 25.11.1965; b) di aver verificato, nel corso dei controlli finalizzati alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare, che un appartamento del Villino B (l’interno 18) presentava lievi difformità rispetto ai titoli edilizi conseguiti al momento della costruzione e della variante, che però apparivano risalenti all’epoca dell’edificazione; c) di avere accertato che tali difformità consistevano nella avvenuta realizzazione di nuove superfici abitabili di mq 17,92; d) di aver presentato ai fini della regolarizzazione di esse, il 3.11.2020, una SCIA, invocando l’applicazione dell’art. 34 bis del DPR n. 380/2001, trattandosi di “tolleranze costruttive”, contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abitativo, da calcolarsi con riguardo alla superficie non del singolo appartamento, ma dell’intero fabbricato – Villino B (1.458,91 mq); e) di aver ricevuto inaspettatamente la determina impugnata, nella quale l’Amministrazione aveva sostenuto che il limite del 2% dovesse essere calcolato non con riferimento alla superficie dell’intero edificio, ma con riguardo a quella del singolo appartamento e che la SCIA fosse comunque carente di alcuni documenti;

- alla luce di tali circostanze, la ricorrente ha formulato i seguenti motivi: 1) violazione e falsa applicazione dell’art. 34 bis del d.lgs. n. 380/2001, erronea e falsa applicazione dell’art. 3 NTA del PRG di Roma Capitale, 2) violazione e falsa applicazione dell’art. 34 bis del d.lgs. n. 380/2001 sotto altro profilo, violazione del giusto procedimento, violazione dell’art. 6 lett. b) della l.n. 241/1990, irragionevolezza e sproporzione;

- si è costituita in giudizio Roma Capitale, chiedendo il rigetto del ricorso, in quanto infondato;

- alla camera di consiglio del 3.03.2021, fissata per esame della sospensiva, la causa è stata trattenuta in decisione ex art. 60 c.p.a., sussistendone i presupposti;

Ritenuto che

- il ricorso non sia fondato e debba essere rigettato;
- l'art. 34 bis del DPR n. 380/2001, che stabilisce che “il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità abitative non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo”, debba essere interpretato nel senso di riferire la cd. “tolleranza di cantiere” del 2% delle misure programmate soltanto alle singole unità abitative e, dunque, a ciascun appartamento e non all'intero edificio nel sul complesso, come sostenuto dalla ricorrente;
- la suddetta interpretazione appaia quella più corrispondente al dettato letterale dell'art. 34 bis del DPR n. 380/2001 (che ha sostituito l'ultimo comma dell'art. 34 previgente, all'interno del medesimo decreto) riferito, appunto, alle “singole unità abitative” e, soprattutto, all'esigenza sostanziale di garantire quanto più possibile la corretta esecuzione dei progetti costruttivi autorizzati, con conseguente irrilevanza soltanto degli scostamenti di lieve entità (2% della superficie del singolo appartamento), inquadrabili nelle “tolleranze di cantiere”, e non di sensibili modifiche al progetto approvato, che altrimenti potrebbero essere tanto più estese quanto più grande risulti l'edificio complessivo;
- nell'ipotesi in questione, la tolleranza di cantiere non potesse superare la misura di 1,5 mq e correttamente l'Amministrazione Comunale si sia pronunciata negativamente sulla SCIA, avendo accertato che le difformità dell'appartamento all'interno 18 (esteso 75,85 mq), corrispondendo all'avvenuta realizzazione di nuove superfici abitabili per mq 17,92, sopravanzassero di gran lunga le suddette tolleranze massime;
- in nessun caso la percentuale delle difformità stesse potesse essere calcolata sulla superficie dell'intero fabbricato, Villino B, pari a 1458,91 mq;

- l'interpretazione suesposta sia supportata anche dalle più recenti pronunce del Consiglio di Stato (cfr. Cons. St., Sez. II, 7.01.2021 n. 230) e non risulti efficacemente smentita né dal riferimento della norma dell'art. 34 bis cit. al "titolo abilitativo" (che pur riguardando, se del caso, tutta la costruzione, non può che contenere un preciso riferimento anche alle singole unità immobiliari), né dalle argomentazioni contenute nelle più risalenti decisioni giurisprudenziali, favorevoli ad una più estesa liberalizzazione delle difformità da progetto, particolarmente rischiosa, però, per il possibile pregiudizio arrecato all'interesse pubblico urbanistico ed edilizio, in caso di fabbricati di grandi dimensioni;
- non meritevoli di accoglimento siano, infine, anche le ulteriori doglianze espresse dalla ricorrente con riguardo all'art. 3 NTA del PRG, che, ai fini dell'applicazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie del PRG, definisce in via generale i concetti di "unità edilizia" e di "unità immobiliare", e in rapporto al preteso difetto di motivazione del provvedimento impugnato in relazione alla contestazione da parte dell'Amministrazione della mancata allegazione alla SCIA dei "calcoli e (dei) computi metrici previsti per la determinazione delle sanzioni da applicare anche in riferimento alle difformità prospettiche degli infissi e dei balconi oggetto di sanatoria", delle "reversali relative al pagamento dei Diritti di istruttoria" e di "prospetti, sezioni e documentazione fotografica", atti allo stato ancora mancanti e comunque di secondaria rilevanza di fronte all'impossibilità di considerare gli aumenti di superficie rilevati come "tolleranze di cantiere";
- il ricorso debba essere, dunque, come anticipato, integralmente respinto;
- per la natura eminentemente interpretativa delle questioni poste dalla controversia, le spese possano essere in ogni caso compensate, per giusti motivi;

P.Q.M.

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

- 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 3 marzo 2021 tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza secondo quanto disposto dall'art. 25 comma 2 d. l. n. 137/2020 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Salvatore Gatto Costantino, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Ofelia Fratamico**

**IL PRESIDENTE**  
**Elena Stanizzi**

**IL SEGRETARIO**