



**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 9976 del 2016, proposto da ANGELO MARIA SANZA, rappresentato e difeso dagli avvocati Paola Conticiani, Federico Tedeschini, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Federico Tedeschini in Roma, largo Messico, n. 7;

***contro***

ROMA CAPITALE, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Cristina Montanaro e Umberto Garofoli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso il suo studio in Roma, via del Tempio di Giove, n. 21;

***e con l'intervento di***

ad

opponendum:

VERDIANA FEDELI, rappresentata e difesa dagli avvocati Lucio Ghia, Andrea Pivanti, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Lucio Ghia in Roma, via delle Quattro Fontane, n. 10;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Prima) n. 6295 del 2016;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 3 febbraio 2022 il Cons. Dario Simeoli e uditi per le parti gli avvocati Federico Tedeschini, Paola Conticiani e Andrea Pivanti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1.- I fatti principali, utili ai fini del decidere, possono essere così riassunti:

- l'appellante, proprietario di un immobile con destinazione commerciale sito in Roma, al piano terra di via Agri 2/bis, inoltrava all'Amministrazione comunale svariate segnalazioni di intervento edilizio, e segnatamente:

i) in data 13 dicembre 2011, una SCIA (prot. n. CB/66997) per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;

ii) in data 22 dicembre 2011, una DIA (prot. n. CB/69058) per la realizzazione, sul piano di copertura dell'immobile, di un volume tecnico e di portico 'stamponato';

iii) in data 8 ottobre 2012, una SCIA (prot. CB/59064) avente ad oggetto varianti ai lavori esclusivamente interni al piano terra (già oggetto della SCIA prot. n. CB/66997), consistenti in opere di rinforzo e di una piccola modifica del bagno;

iv) una nuova DIA (prot. n. CB/27701) per un intervento edilizio consistente nella realizzazione di un volume tecnico e una serra captante, rispetto ai quali, nel settembre 2013, veniva dichiarato l'inizio dei lavori (nel frattempo, gli interventi oggetto della DIA prot. n. CB/69058 del 2011 non venivano realizzati);

v) in data 22 ottobre 2013, una terza DIA (prot. CB/70409) in variante alla precedente DIA “piano-casa” (prot. n. CB/27701), avente ad oggetto il miglioramento della struttura statica autoportante in legno lamellare e l’eliminazione di alcune finestre;

- in data 22 novembre 2013, la Polizia Municipale, all’esito di sopralluogo, riscontrava una violazione urbanistico-edilizia in quanto i lavori di realizzazione del volume tecnico di cui alla DIA (prot. n. CB/69058) avrebbero dovuto essere eseguiti necessariamente ai sensi dell’art. 3 comma 1 lettera e.6) del d.P.R. n. 380 del 2001, e non in base alla sola presentazione della sola DIA;

- in data 20 dicembre 2013, l’appellante inoltrava ulteriore DIA (prot. n. CB/88454) in variante alle due precedenti DIA “piano-casa” (prot. n. CB/27701 e CB/70409) concernente un ulteriore miglioramento strutturale dei lavori in corso e l’eliminazione della serra captante;

- in data 26 marzo 2014, l’Amministrazione ordinava l’immediata sospensione dei lavori in corso, facendo riferimento al sovra citato accertamento tecnico eseguito in data 22 novembre 2013;

- in data 17 aprile 2014, l’Amministrazione notificava all’appellante l’avvio del procedimento finalizzato alla reiezione di tutte le procedure abilitative sovra descritte ad eccezione della (prima) SCIA prot. n. CB/66977 e della (ultima) DIA prot. n. CB/88454;

- con provvedimento prot. n. 999 del 7 maggio 2014, l’Amministrazione ingiungeva all’appellante di rimuovere o demolire le opere abusive realizzate sull’immobile sito in via Agri n.2/bis, in quanto eseguite sine titulo;

- con provvedimento n. 125515 del 24 febbraio 2015, in relazione ai medesimi abusi, l’Amministrazione ingiungeva il pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa di € 15.000,00.

1.1.– Il signor Angelo Maria Sanza impugnava, con il ricorso introduttivo del primo grado, l'ordine di demolizione e, con motivi aggiunti, la sanzione pecuniaria.

A fondamento della domanda di annullamento, l'istante deduceva;

- a) l'illegittimità della declaratoria di inefficacia della DIA prot. n. 69058/2011 e della SCIA in variante in quanto: la DIA proposta dal ricorrente in primo grado equivaleva, ad ogni effetto, ad un permesso di costruire quanto ad efficacia abilitante; sia il volume tecnico quanto la tettoia sporticata, ai sensi del combinato disposto dell'art. 4 NTA del PRG, non erano computabili in termini di volumetria di talché il richiamo all'art. 3, comma I, lettera e.6) del d.P.R. n. 380 del 2001, invocato dall'Amministrazione per fondare la necessità di permesso di costruire, non era fondato; in ogni caso, il volume tecnico presentava una volumetria contenuta nei limiti previsti dalla legge per qualificarlo quale opera pertinenziale non necessitante di permesso di costruire e la superficie relativa non era cumulabile con quella della tettoia, ai sensi dell'art. 4 delle vigenti NTA;
- b) le procedure di DIA perfezionate dall'appellante secondo la normativa del c.d. "piano casa" costituivano titoli del tutto autonomi da quelli precedenti di talché nessuna ipotesi di inefficacia derivata poteva essere configurata e contestata nei confronti delle suddette DIA (la proprietà non aveva proceduto alla esecuzione del volume tecnico e del portico per effetto della DIA 69058/11);
- c) le DIA c.d. "piano casa" erano conformi alla normativa edilizia ed urbanistica in quanto: la porzione dell'ampliamento piano casa della superficie originaria (mq 43) era pari a mq 7 e, quindi, inferiore al 20% della superficie originaria, conformemente all'art. 3, comma 1, lettera c), della legge della Regione Lazio n. 21 del 2009; il locale tecnico, di superficie di circa 8,60 mq e con volume pari a mc. 20,64 risultava conforme all'art. 4 NTA perché inferiore al 20% (pari a mq 10,15) della SUL del manufatto originario (pari a mq 50,76) anche ove si considerasse come volume computabile; la serra captante non era stata realizzata per espressa

previsione della DIA n. 88454/2013, ancorché prevista dalla originaria DIA piano casa, e, comunque, era conforme all'art. 12 della legge della Regione Lazio n. 6 del 2008, all'art. 4 NTA (che escludeva il cumulo di detta superficie a quella del volume tecnico, ai fini del calcolo della SUL) ed all'art. 48-ter del Regolamento edilizio di Roma Capitale (secondo cui le serre captanti non sono computate nel calcolo dei volumi e delle SUL purché le dimensioni siano inferiori al 15% della superficie dell'unità immobiliare);

d) eccesso di potere sotto differenti profili, in ragione, da una parte, del generico richiamo ad un mancato rispetto delle distanze dai confini, tale da rendere incomprensibile la contestazione e la sua esatta identificazione e, dall'altro, della legittimità delle opere di sopraelevazione realizzate sulla sommità di costruzione già ritenuta legittima in tema di distanze;

e) l'affermata inefficacia delle DIA non poteva, comunque, riguardare le opere interne dell'immobile legittimamente assentite con la iniziale SCIA CB 66997 del 13.12.2011, né potevano, comunque, essere sanzionate con la misura demolitoria;

f) il proprietario aveva presentato una DIA in sanatoria in data 24 luglio 2014 CB 75088, con la conseguenza che le opere oggetto del contenzioso dovevano ritenersi, comunque, legittime per effetto di tale titolo ex post;

g) nel provvedimento di dichiarazione di inefficacia delle DIA e nella correlata demolizione non si era tenuto conto delle osservazioni svolte dal proprietario in sede, sia di deduzioni alla sospensione dei lavori, che della comunicazione di avvio del procedimento di inefficacia delle DIA.

2.- Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, con sentenza n. 6295 del 2016, respingeva entrambi i ricorsi.

3.- Avverso la predetta sentenza, il signor Angelo Maria Sanza ha quindi proposto appello, riproponendo le censure già sollevate in primo grado, sia pure adattate all'impianto motivazionale della sentenza di primo grado.

In particolare, secondo l'appellante la sentenza di primo grado andrebbe riformata in quanto:

- i) avrebbe dato rilievo ad un titolo che non aveva, invece, prodotto alcun effetto sull'edificazione realizzata dall'appellante: i lavori di sopraelevazione non erano stati eseguiti in forza della DIA prot. 69058/2011, trovando, al contrario, l'edificazione il proprio titolo di legittimazione in atti autonomi da quello preso in considerazione dal giudicante e consistenti nelle diverse e successive DIA presentate sulla base della normativa del "piano casa";
- ii) in ogni caso, la DIA CB 69058/2011 sarebbe legittima, in quanto il "volume tecnico" ivi previsto come pure la tettoia 'stamponata' sarebbero, ai sensi dell'art. 4, comma I, lett. b) e c), commi 3 e 4 delle NTA, non computabili in termini di volumetria: secondo l'art. 4, comma I, delle NTA, infatti, dal computo della SUL sono esclusi i locali o volumi tecnici e gli spazi non interamente chiusi anche se coperti;
- iii) pur a computare i volumi e le superfici della DIA 69058/2011, il volume tecnico ivi previsto sarebbe progettualmente contenuto nei limiti del 20% della SUL dell'unità immobiliare principale; la tettoia 'stamponata' sarebbe progettualmente contenuta in mq. 4, di superficie addirittura inferiore al 10% dell'immobile principale, consentita ai sensi dell'art. 4 NTA lettera c), del vigente PRG e, comunque, inferiore al 20% del volume dell'immobile principale;
- iv) la misurazione effettuata da Roma Capitale (volume in elevazione pari a mc. 68,85) sarebbe palesemente errata ed originata dal fatto che, al momento del sopralluogo del 22.11.2013, i lavori iniziati a seguito della proposizione delle DIA piano casa «erano ancora in corso» e che il piano in elevazione si presentava come «unico ambiente»;
- v) l'ampliamento del piano casa consisterebbe in una superficie di 7 mq (volume di 18,90 mc. ed altezza di 2,70 ml), conforme all'art. 3 della legge della Regione Lazio

n. 21 del 2009 (piano casa) in quanto inferiore al 20% della SUL originaria, mentre il volume tecnico avrebbe la superficie di 8,59 mq. (volume di 20,61 mc. ed altezza di 2,40 ml), destinato a locale cisterna per acqua piovana, nonché per alloggio inverter e accumulo del previsto impianto fotovoltaico, e conforme all'art. 4, comma I, delle NTA del PRG perché inferiore al 20% della SUL originaria ed, altresì, conforme al combinato disposto del paragrafo 2.4, comma 2, lettera f) e del punto 2.5, comma 2, della Circolare di Roma Capitale n. 19137/2012, in quanto la sua volumetria sarebbe inferiore al 15% della volumetria dell'immobile principale;

vi) in ogni caso, lo strumento della DIA costituirebbe titolo abilitativo equipollente ed alternativo al permesso di costruire (ai sensi dell'art. 22, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001, applicabile *ratione temporis*, e degli articoli 3 e 6 della legge della Regione Lazio n. 21 del 2009)

vii) erroneamente i giudici di prime cure avrebbero ritenuto la illegittimità delle DIA "piano casa" n. 27701 del 17.4.2013, n. 70849 del 22.10.2013 e n. CB 88454 del 20.12.2013 per illegittimità derivata: nei provvedimenti impugnati in primo grado (inefficacia delle DIA e correlati provvedimenti di ingiunzione di demolizione e di sanzione pecuniaria) Roma Capitale, abbandonata la contestazione rappresentata in sede di comunicazione di avvio del procedimento dell'asserito eccesso di volumetria degli interventi di cui alle DIA piano casa, avrebbe fondato la illegittimità di dette DIA esclusivamente sul fatto che alle stesse si sarebbe trasfusa, in via derivata, l'illegittimità della precedente DIA 69058/2011 (e della successiva SCIA 59064/2012), invocate entrambe sull'errato assunto che i lavori correlati ad esse (lavori che, lo si ricorda, mai erano stati realizzati per effetto di dette DIA) fossero stati *sine titulo* perché iniziati prima del perfezionamento della DIA "piano casa" 27701 e delle sue varianti; il giudice, invocando un atto procedimentale (nella specie, la nota dell'Ufficio tecnico del 17.4.2014) non

trasfuso negli atti finali, si sarebbe sostituito all'Amministrazione con sviamento di potere giurisdizionale;

viii) posto che l'asserita "carezza documentale in materia di distanze con gli edifici confinanti" non figurerebbe nelle motivazioni poste a sostegno dei provvedimenti finali, in ogni caso, tale motivo non sarebbe preclusivo al perfezionamento della DIA del 20.12.2013, atteso che la nota del 17.4.2014 sarebbe intervenuta successivamente alla scadenza del termine fissato dall'art. 22 d.P.R. n. 380 del 2001 per l'operatività della DIA;

ix) l'intervento di sopraelevazione in contestazione sarebbe in concreto rispettoso della disciplina sulle distanze dai confini; la legge regionale sul "piano casa" peraltro sarebbe espressamente derogatoria rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ivi comprese le previsioni sulle distanze tra fabbricati,

4.- Si è costituita in giudizio l'Amministrazione comunale insistendo per il rigetto del gravame.

4.1.- È intervenuta la signora Verdiana Fedeli, proprietaria di un immobile confinante con l'immobile di proprietà dell'appellante, insistendo per il rigetto dell'appello.

5.- Con ordinanza n. 4039 del 24 giugno 2020, la Sezione ha disposto una verifica, incaricando il Direttore dell'Area Territorio e Urbanistica della Regione Lazio, con facoltà di delega, di rispondere al seguente quesito: «*Dica il verificatore se il volume tecnico e la tettoia priva di tamponatura, destinati a contenere gli impianti tecnologici, siano contenuti per loro misura entro il limite percentuale del 20% della superficie utile lorda dell'immobile principale (ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera b), delle n.t.a al p.r.g.)*».

5.1.- Con successiva ordinanza n. 5434 del 14 settembre 2020, la Sezione ha disposto che «*il verificatore, entro il 30 ottobre 2020, depositi nel PAT la relazione finale previa trasmissione a tutte le parti, o, se nominati, ai loro esperti, dello schema della predetta*

*relazione, prendendo posizione nella relazione finale sulle osservazioni e conclusioni che le stesse parti gli abbiano fatto eventualmente pervenire prima della data del deposito suindicato».*

5.2.– Con ulteriore ordinanza n. 2990 12 aprile 2021, il Collegio ha invitato il verificatore ad integrare la relazione: *«i) rispondendo ai rilievi formulati ai paragrafi I.4.1 ed I.4.2 della memoria di parte appellante depositata in data 8 marzo 2021; ii) precisando se il vano per cui è causa presenti le caratteristiche costruttive di un volume “tecnico” e sia effettivamente adibito a tale funzione (circostanza che, secondo l’interventore ad opponendum sarebbe apertamente contraddetta dalle fotografie allegate alla relazione), anche alla luce degli interventi descritti nella denuncia d’inizio attività».*

5.3.– Con l’ultima ordinanza n. 7627 del 16 novembre 2021, il Collegio – *«Rilevato che: il supplemento di verifica, disposto dal Collegio con ordinanza del 12 aprile 2021 n. 2990, è stato depositato in data 6 ottobre 2021; l’appellante, con memoria del 14 ottobre 2021, ha chiesto rinvio dell’odierna udienza “al fine di consentire alle parti del giudizio di esplicitare le proprie difese tecniche e giuridiche, alle prime connesse, nel rispetto del pieno contraddittorio e dei termini posti a garanzia della difesa”, insistendo altresì affinché venga rinnovata la “richiesta istruttoria, rimasta inevasa in sede di integrazione della relazione di verifica, di misurazione delle murature perimetrali del volume tecnico in contestazione perché profilo rilevante ai fini del decidere e ciò anche tramite sostituzione del verificatore”»* – ha stabilito che, ai fini del decidere, non fossero necessarie ulteriori integrazioni istruttorie, rinviando la discussione al fine di consentire alle parti di usufruire integralmente dei termini a difesa di cui all’art. 73, comma 1, del c.p.a.

6.– Terminata la fase istruttoria, all’odierna udienza del giorno 3 febbraio 2021, la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

7.– La sentenza appellata va confermata integralmente.

8.– Il provvedimento demolitorio del Comune, avallato dal giudice di primo grado, si fonda sulla seguente ragione giuridica: avuto riguardo al rapporto con l’immobile principale (pari a 178,68 metri cubi), l’incremento volumetrico in sopraelevazione

realizzato dall'appellante (pari a 68,85 metri cubi) andrebbe qualificato come «nuova costruzione», ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e.6) del d.P.R. n. 380 del 2001, come tale soggetto al regime del permesso di costruire.

9.– Ritiene il Collegio che tale determinazione è corretta.

L'istruttoria ha infatti consentito di appurare che l'intervento edilizio oggetto dell'ordine di demolizione: i) per la sua consistenza volumetrica, non è annoverabile tra gli incrementi pertinenziali realizzabili senza permesso di costruire; ii) non presenta le caratteristiche costruttive necessarie per poter essere considerato un «volume tecnico».

9.1.– Va premesso che, secondo la consolidata giurisprudenza di questo Consiglio di Stato, si definisce 'tecnico' il volume non impiegabile né adattabile ad uso abitativo e comunque privo di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché strettamente necessario per contenere, senza possibili alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, gli impianti tecnologici serventi una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima e non collocabili, per qualsiasi ragione, all'interno dell'edificio (Consiglio di Stato, Sez. VI n. 7584 del 2021; Sez. VI, n. 3318 del 2021; Sez. II n. 5940 del 2021). Tali possono essere, in via esemplificativa, quelli connessi alla condotta idrica, termica, all'ascensore e simili (Consiglio di Stato, Sez. II n.7357 del 2021, Sez. V, n. 3059 del 2016, Sez. VI n. 175 del 2015).

Solo alle predette condizioni tali volumi non vanno computati nel calcolo della volumetria massima consentita, in quanto per definizione essi non generano autonomo carico urbanistico (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4358 del 2020).

10.– Il verificatore – sulla scorta del sopralluogo finalizzato al rilievo planimetrico dell'edificio, con la partecipazione dei tecnici e i difensori delle parti, nonché dei dati ricavati dalla documentazione depositata in giudizio – ha accertato una

superficie utile lorda (SUL) al piano terra (immobile principale) pari a mq 49,20 e al piano primo un volume tecnico avente una SUL di mq 10,43.

Su queste basi ha concluso che la SUL del volume tecnico (piano primo) non è contenuta per sua misura nel limite percentuale del 20% della superficie utile lorda dell'immobile principale (piano terra).

10.1.– Il Collegio non ha motivo di dubitare della corretta rilevazione delle misurazioni, come invece sembra adombrare l'appellante.

Il verificatore, in data 8 ottobre 2020, ha provveduto alle predette misurazioni alla presenza delle parti (rappresentate dai propri tecnici e difensori), comunicandole di volta in volta affinché tutti i presenti potessero prenderne nota ed eventualmente esprimere le proprie valutazioni.

Al termine è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti, ai quali è stato anche trasmesso via PEC in data 14 ottobre 2020. Nessun rilievo è stato sollevato dai tecnici e difensori durante il sopralluogo e successivamente alla trasmissione del verbale.

10.2– Il verificatore non ha correttamente escluso nel computo della superficie del “volume tecnico” le murature perimetrali.

Vero è che l'articolo 4, lettera b), delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico prevede che, dal computo della SUL – determinata in mq come la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici e qualunque sia la loro destinazione d'uso – devono essere escluse, tra l'altro, le superfici relative a «locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura».

Senonché, questo criterio di calcolo non è applicabile alla fattispecie in esame: è evidente infatti (*cf.* foto n. 1 della relazione peritale) che detto volume non è posto al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura in quanto allo stesso piano

(primo) è ubicata la superficie oggetto di piano casa che bisogna “attraversare” per entrare nel cosiddetto “locale tecnico”.

10.3.– Sotto altro profilo, il ‘locale tecnico attiguo’ non andava sottratto dal computo del volume e della SUL.

Il locale in questione – come pure appurato dal verificatore – non è destinato a nessuna esigenza tecnico-funzionale dell’immobile, presentandosi, al contrario, quale vano completamente vuoto, dotato delle medesime finiture del restante immobile (pavimentazione, battiscopa, prese elettriche, illuminazione).

Il vano in questione costituisce parte integrante dell’edificio realizzato, posto allo stesso livello del piano superiore e a cui si accede per mezzo di una porta a “soffietto”; secondo il surriferito indirizzo giurisprudenziale, i volumi tecnici allocati al di fuori del corpo dell’edificio e ad esso funzionali.

Il locale tecnico anche per l’altezza si connota come locale abitabile: esso ha infatti una altezza contenuta tra m. 2,92 e m. 3,04 e quindi maggiore di quella consentita (la delibera dell’Assemblea Capitolina n. 7 del 4 febbraio 2011, prevede che i vani tecnici di cui al punto precedente dovranno avere una altezza netta interna, da pavimento ad intradosso del vano, non superiore a m 2,40). Al riguardo, non può assumere rilievo il cartongesso posizionato nel vano in questione per limitare l’altezza dello stesso, dovendosi prendere in considerazione l’altezza all’intradosso (altrimenti sarebbe consentito realizzare surrettiziamente ‘volumi tecnici’ di qualunque altezza, inserendo al loro interno un controsoffitto volto a ‘rappresentarne’ i limiti di utilizzo).

10.4.– L’ulteriore affermazione dell’appellante, secondo cui il vano in questione, non essendo dotato di finestre o illuminazione naturale diretta, non è neppure suscettibile di autonoma utilizzazione, non appare dirimente.

Come replicato dall’interveniente, la finestratura realizzata al piano primo rispetta comunque il rapporto tra la superficie di calpestio e quella dell’illuminazione

richiesta per l'abitabilità: la porta finestra realizzata è larga 2.80 ml e alta 2.54 mt per una superficie illuminante di 7.11 mq, giusto rapporto per illuminare l'intero ambiente di mq 14.64 (eliminando il tramezzo in cartongesso che "divide" la prima parte del piano primo con il locale de quo).

Peraltro, come affermato in giurisprudenza, non costituisce indice contrario all'intenzione di rendere abitabile un locale, «la circostanza che [...] alcune delle finestre poste in detto locale siano state tamponate in modo da contenere il rapporto di aero-illuminazione al di sotto dei parametri previsti dal regolamento edilizio per i locali abitabili; e ciò in quanto la tamponatura delle finestre è un'operazione in sé talmente semplice, reversibile e surrettizia da non privare l'ambiente della sua intrinseca qualità abitativa; e quindi non può considerarsi volume tecnico un locale con requisiti di abitabilità, reso non abitabile con una semplice operazione di tamponamento delle finestre» (Consiglio di Stato, Sez. VI, 30 maggio 2014, n. 2825, che richiama Sez. IV, 7 febbraio 2011 n. 812).

10.5.– L'ulteriore affermazione dell'appellante – secondo cui l'ampliamento in sopraelevazione realizzato sul lastrico di copertura dell'esistente e sottostante manufatto dovrebbe scomporsi in due distinti locali: a) l'ampliamento, in sopraelevazione, del volume 'piano casa'; b) l'ampliamento, in sopraelevazione, del volume tecnico – non può del pari essere condivisa.

La verifica dell'incidenza urbanistico-edilizia dell'intervento realizzato abusivamente deve essere condotta prendendo in considerazione le opere nella loro globalità, che non possono essere considerate in modo atomistico, non essendo ammessa la possibilità di frazionare i singoli interventi edilizi difformi al fine di dedurre la loro autonoma rilevanza.

11.– Alla luce di tutte le deduzioni appena svolte, l'intervento edilizio per cui è causa va qualificato come «nuova costruzione», ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e.6), del d.P.R. n. 380 del 2001 – riferito agli «interventi pertinenziali [...] che

comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale» – soggetto come tale al regime del permesso di costruire.

Non era utilizzabile l'istituto della D.I.A. alternativa al permesso di costruire, essendo quest'ultima prevista (dall'art. 22, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001, vigente *ratione temporis*) soltanto per gli «interventi di ristrutturazione edilizia», di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001.

Alla luce della rilevata consistenza volumetrica dell'intervento, neppure era invocabile l'art. 3, comma 1, lettera c), della legge della Regione Lazio n. 21 del 2009, secondo cui *«in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, interventi di ampliamento, nei seguenti limiti massimi relativi alla volumetria esistente o alla superficie utile: [...] c) 20 per cento per gli edifici di cui all'articolo 2, a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di 200 metri quadrati di superficie per l'intero edificio [...]»*.

12.– In definitiva, l'appello va respinto.

12.1.– Le spese di lite del secondo grado di lite seguono la regola generale della soccombenza, nei rapporti con Roma Capitale. Le stesse possono invece compensarsi nei rapporti con l'interveniente ad opponendum, alla luce dell'ancillare posizione processuale rivestita dalla stessa.

12.2.– Anche le spese di verifica vanno poste a carico dell'appellante soccombente.

Per quantificare l'onorario del verificatore, vanno applicati i criteri normativi che riguardano i compensi spettanti a periti e consulenti di cui al d.P.R. n. 115 del 30 maggio 2002 e al decreto ministeriale del 30 maggio 2002.

In relazione a precedenti liquidazioni di questo Consiglio di Stato, alla natura e valore della controversia, all'impegno professionale richiesto e alla complessità dell'attività espletata, risulta congruo liquidare al verificatore la somma complessiva

di € 4.500,00 (importo da cui va detratto l'acconto previsto nell'ordinanza che ha disposto la verifica, se già versato dall'appellante), al lordo delle ritenute.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello in epigrafe n. 9976 del 2016, lo respinge.

Condanna l'appellante al pagamento delle spese di lite del secondo grado di giudizio in favore dell'Amministrazione comunale, che si liquidano in € 3.800,00, oltre accessori di legge se dovuti. Compensa le spese di lite nei confronti dell'interveniente.

Pone le spese di verifica, come liquidate in motivazione, a carico dell'appellante soccombente.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 3 febbraio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente FF

Silvestro Maria Russo, Consigliere

Dario Simeoli, Consigliere, Estensore

Stefano Toschei, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**Dario Simeoli**

**IL PRESIDENTE**

**Hadrian Simonetti**

**IL SEGRETARIO**