



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 4163 del 2014, proposto da Maria Cristina Paris, Maria Claudia Meleddu, rappresentate e difese dall'avvocato Giovanni Pallottino, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale G. Mazzini, 4;

***contro***

Roma Capitale, in persona del Sindaco, legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Sergio Siracusa, dell'Avvocatura Capitolina, con domicilio eletto presso la sua sede, in Roma, via Tempio di Giove, 21;

***nei confronti***

Soc. Risorse per Roma Spa, rappresentata e difesa dagli avvocati Evelina Porcelli, Alfredo Di Mauro, con domicilio eletto presso lo studio Evelina Porcelli in Roma, via Santa Caterina Da Siena, 46;

***per l'annullamento***

- della Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici, U.O. Condono Edilizio n. 737 del 24.12.2013, portante reiezione della domanda di condono edilizio in Roma, via Luciani n. 45, n. 54820/2004.
- di ogni altro atto precedente, contemporaneo o successivo, comunque connesso, tra cui - ove occorrer possa - della nota della Soc. Risorse per Roma del 2.7.2013, n. c/262 e della relazione di validazione del Responsabile del procedimento (ignoto) del 21.12.2012, assunte a presupposto del suddetto provvedimento (ma del tutto sconosciute).

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e della Società Risorse per Roma Spa;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 24 giugno 2022 il dott. Salvatore Gatto Costantino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

Le ricorrenti, comproprietarie per successione ereditaria di un appartamento in Roma alla via L. Luciani n. 45 - realizzato in forza di licenza edilizia del 2.10.1958, nr. 37514 - premettono di aver presentato domanda di sanatoria prot. n. 548120/04, ai sensi della L. n. 326/03, L.R. Lazio n. 12/04, per la realizzazione di una veranda sulla corte di pertinenza dell'appartamento stesso per mq 12,30.

Dopo l'avvenuto versamento dell'oblazione e degli oneri, sollecitavano la definizione del procedimento (nota dell'8.6.2012, prot. 45078) e l'Ufficio comunicava loro un preavviso di rigetto nel quale si rilevava che la domanda non era accoglibile ex art. 3, comma 1 lett. "b" della LR Lazio nr. 12/2004, in quanto l'abuso - consistente in ampliamento e quindi creazione di un nuovo volume, non riconducibile alle categorie di cui ai punti nn. 4, 5 e 6 definiti nell'allegato 1, L. n. 326/2003 - risultava insistere in area catastalmente individuata al f. n. 546, p. 307, zona B, sottozona B1 di PRG, sottoposta a "...vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, cod. "b" D.M. 18.04.1959, ...come confermato dalla relativa scheda urbanistica".

In sede procedimentale evidenziavano come tale indicazione fosse attinente ad una tutela disposta a protezione puntuale della specifica vegetazione arborea presente nel giardino della Villa Durazzo ("pini, tigli, abeti, magnolie, eucaliptus"); detto vincolo arboreo sarebbe stato recepito nei successivi strumenti urbanistici senza modifiche, nè ampliamenti e non si estenderebbe oltre i beni espressamente tutelati, ossia alle abitazioni limitrofe, come quella delle ricorrenti stesse, con conseguente inapplicabilità alla fattispecie delle prescrizioni di divieto di cui all'art. 3 citato.

Disattendendo tali contributi procedimentali, sulla base di relazioni e verifiche istruttorie che le ricorrenti affermano non essere state rese conoscibili, con l'impugnato provvedimento Roma Capitale respingeva l'istanza di condono per le ragioni anticipate nel preavviso.

Le odierne ricorrenti impugnano il diniego, riproponendo quali censure i medesimi argomenti dedotti in via procedimentale, così lamentando il difetto di istruttoria e violazione ed erronea applicazione di legge di legge ai sensi del 3 co. 1 lett. b) della L.R. Lazio n. 12/2004.

Roma Capitale, costituitasi, si oppone all'accoglimento del ricorso.

Con più istanze di prelievo e, da ultimo, con istanza ex art. 82 del c.p.a., le parti ricorrenti hanno ritualmente sollecitato la trattazione della causa, confermando la persistenza del proprio interesse alla decisione.

Con memorie depositate in vista dell'udienza pubblica di discussione, le parti hanno poi meglio articolato ed approfondito le rispettive tesi ed eccezioni, depositando anche documenti di causa, tra i quali (Roma Capitale) le relazioni istruttorie e (parte ricorrente) una perizia tecnica di aggiornamento, che espone come, nel tempo, le alberature oggetto di vincolo siano venute meno (per la realizzazione di un parcheggio interrato) e siano state sostituite da vegetazione priva del pregio originario.

Nella pubblica udienza straordinaria del 24 giugno 2022, la causa è stata trattenuta in decisione.

Nell'odierno giudizio, le parti deducono in ordine alla legittimità del rigetto dell'istanza di sanatoria-condono di una veranda realizzata entro l'impianto originario del preesistente e legittimo fabbricato residenziale realizzato nel 1958 (licenza edilizia del 2.10.1958) ancor prima dell'introduzione del vincolo intervenuta il 18.4.1959, che parte ricorrente nega - evidenziando che il valore culturale perseguito dal decreto di vincolo (D.M. 18.4.1959) era espressamente rivolto alla (sola) protezione di particolari specie di vegetazione presenti in sito e che, in ogni caso, tale oggetto di tutela è poi venuto meno (per iniziative assentite dalla stessa Amministrazione) e che Roma Capitale afferma, sostenendo che il vincolo si estendesse all'area circostante, con conseguente applicazione del divieto di cui all'art. 3, comma 1, della LR Lazio nr. 12/2004.

In forza delle difese delle parti e della documentazione versata in atti da parte di Roma Capitale, non risulta dimostrato che il vincolo di cui al DM 18.4.1959 si estendesse all'area circostante le alberature, essendo invece - come sostiene la ricorrente - queste ultime a costituire oggetto (conservativo) della protezione ambientale disposta dal decreto.

Si trattava, cioè, di un vincolo di salvaguardia della consistenza del bene, sostanziantesi nella fruibilità essenzialmente (ma non solo) visiva del contesto arboreo da parte dell'ambiente urbano circostante, quest'ultimo dunque estraneo al sistema di protezione (finalizzato al mantenimento della "gradevole nota di verde" nell'ambiente urbano), poiché rappresenta - nella logica del decreto - solo il punto di vista dal quale si apprezza la bellezza d'insieme costituita dalle alberature.

Quindi, non possono considerarsi soggette a tutela conservativa le abitazioni come esistenti nel 1959, a loro volta, perché ciò equivarrebbe a ritenere gli edifici come serventi o funzionali al terreno alberato, con evidente inversione logica e concettuale, perché il vincolo era sorto a protezione del vantaggio (di interesse generale) che la fruizione dell'area alberata e la sua vista, comportavano per la qualità urbana circostante (e non viceversa).

Deve osservarsi che, affinché possa predicarsi ai fini di cui all'art. 3, comma 1 lett. b), della LR Lazio nr. 12/2004, un conflitto tra l'abuso ed il vincolo, è necessario che quest'ultimo sia apposto sull'immobile o nell'area soggetti a "vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, ...nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali".

Nel caso di specie, è corretto - come afferma la difesa della ricorrente - considerare che la tutela rivolta alla specifica salvaguardia della vegetazione della villa sia stata

concepita, nel pubblico interesse, per consentire che quella parte del sito, non interessata dalla vegetazione vincolata, rimanesse disponibile all'utilizzazione fondiaria da parte del proprietario, come legittimamente consentita dallo strumento urbanistico allora vigente.

Peraltro, anche la documentazione tecnica e la perizia prodotta in atti dalla ricorrente concorrono a far ritenere che il vincolo presupponeva (già) la compresenza di attività edilizia che non alterasse la tutela di quel patrimonio arboreo posto che (come da relazione tecnica dell'Arch. Sostero del 2016, pag. 1) il complesso fondiario assoggettato a vincolo era già quasi interamente edificato -in sostituzione della precedente Villa Durazzo e secondo la destinazione a "villini" del P.R.G. del 1931 allora vigente (vedasi doc. 4, alleg. 3) - con la realizzazione di 11 villini, di cui quello delle ricorrenti è il n. 9.

In questo senso, trova spiegazione la circostanza che la planimetria catastale allegata al decreto di vincolo ricomprenda in un'area campita con bordi colorati, la presenza delle edificazioni circostanti.

Diversamente da quanto ritenuto da Roma Capitale (secondo cui tale area identifica la porzione di territorio soggetta a vincolo e quindi include anche le abitazioni circostanti l'area alberata), la rappresentazione della presenza degli 11 villini (legittimi) sul sito di vincolo conferma che il vincolo di tutela vegetazionale posto dal D.M. 18.4.1959 era confinato non solo nelle aree esterne agli 11 villini legittimamente realizzati, ma a quelle sole porzioni di terreno di giardino condominiale occupate dalle piante vincolate ed all'area circostante naturalmente necessaria alla loro conservazione.

Ne consegue che, nella fattispecie, risulti del tutto irrilevante la graficizzazione del perimetro del comprensorio allegato al D.M. di vincolo, giacché - nell'anzidetta logica e portata del vincolo stesso - quel contorno costituisce solo una mera indicazione d'ambito in cui ricadono le alberature vincolate (e salvaguardate dalle costruzioni legittimamente realizzate nei pressi).

Resta, poi, del tutto priva di replica l'analisi svolta dalla difesa della parte ricorrente entro e per il tramite delle relazioni tecniche depositate in atti circa il rapporto tra il DM di vincolo e lo strumento urbanistico.

Invero, la relazione tecnica dell'Arch. Sostero (doc. 4, pagg. 4-5) evidenzia come gli strumenti urbanistici di Roma succedutisi al D.M. del 1959 non riportano graficamente in sito alcun vincolo o destinazione di tutela (nonostante l'obbligo imposto dall'art. 7, n. 5, della L. urbanistica n. 1150/42). Così, il P.R.G. del 1965 (alleg. 4) e la Variante "delle certezze" del 1997/2004 (alleg. 5), in forza dei quali il comprensorio ricade in zona B1 di P.R.G. ("trasformazione edilizia con particolari limiti volumetrici"); analogamente, neppure il Nuovo P.R.G. di Roma del 2008 registra il vincolo del D.M. (si vedano le tavole come indicate in atti, alleg. 6, 11, 12, 13 e 14). Quanto sin qui ritenuto conduce a ritenere priva d'interesse la deduzione della parte ricorrente circa la sopravvenuta cessazione dell'oggetto del vincolo (a seguito della realizzazione di un parcheggio interrato) che, pur se astrattamente rilevante (in quanto il provvedimento sulla domanda di condono segue il principio "tempus regit actum" e deve quindi tenere conto delle sopravvenienze rispetto alla domanda, siano esse sfavorevoli al privato - come accade quando il vincolo insorge successivamente alla domanda - siano esse favorevoli - come quando il vincolo viene meno) richiederebbe un apposito riscontro e quindi una istruttoria adeguata.

Conclusivamente, deve ritenersi che la veranda oggetto della domanda di sanatoria è estranea al vincolo di cui al D.M. 18.4.1959 e quindi non è applicabile alla fattispecie l'esclusione dell'opera dalla sanatoria ai sensi dell'art. 3, 1° co., lett. b/, L.R.L. n. 12/04, con conseguente inconferenza degli altri rilievi contenuti nell'atto, che sono dipendenti da tale condizione (ovvero il contrasto dell'opera con i limiti della zona B1 di P.R.G., l'insanabilità dell'abuso in quanto appartenente alla tipologia n. 1).

Ne consegue l'accoglimento del gravame, con salvezza di nuovi e motivati provvedimenti dell'Autorità in ordine all'istanza di sanatoria della ricorrente stessa.

L'esposizione che precede implica la sussistenza di giuste ragioni per disporre la piena compensazione delle spese di giudizio, considerata l'oggettiva difficoltà interpretativa della natura e dell'estensione del vincolo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla il provvedimento impugnato, salve nuove determinazioni dell'Autorità.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 24 giugno 2022 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Salvatore Gatto Costantino, Consigliere, Estensore

Filippo Maria Tropiano, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**



**Salvatore Gatto Costantino**

**Elena Stanizzi**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI