

N. 06789/2024 REG.PROV.COLL.

N. 10933/2017 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 Quarta Ter)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 10933 del 2017, proposto da Immogest S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Alfredo Stoppa e Giovanni Valeri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Valeri in Roma, viale G. Mazzini n. 11;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Laura Carbone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso gli uffici dell'Avvocatura capitolina in Roma, via del Tempio di Giove n. 21; il Ministero dei Beni, delle Attività Culturali e del Turismo e la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma, in persona del legale

rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Generale dello Stato, con domicilio *ex lege* in Roma, via dei Portoghesi n. 12;

***per l'annullamento***

- della Determinazione Dirigenziale. n. 137 del 31.01.2017, prot. n. QI/17160 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia U.O. Condoni ha disposto “l'annullamento della concessione edilizia in sanatoria nr. 362287 del 13.12.2013 e la contestuale reiezione dell'istanza di sanatoria protocollo nr. 0/553756 del 09.12.2004 presentata dall'Arca 93 s.r.l.” notificata alla Immogest s.r.l. in data 30.8.2017 a mezzo PEC unitamente alla Determinazione Dirigenziale n. 1119 – prot. n. QI 142761 del 25.8.2017, anch'essa impugnata, (di mera rettifica della prima);

- di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale e, in particolare della nota prot. n. 11176, prot. U.C. 80394/2016, del 2.5.2016 della Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma e della nota prot. n. 8507, prot. U.C. 103588/2016, del 31.5.2016 della Soprintendenza delle belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, atti mai comunicati alla ricorrente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale, del Ministero dei Beni, delle Attività Culturali e del Turismo e della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma;

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 22 marzo 2024 il dott. Valerio Bello e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale; Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. La società ricorrente ha impugnato il provvedimento, dagli estremi indicati in epigrafe, con il quale Roma Capitale ha annullato in autotutela l'atto di concessione del condono *ex* d.l. n. 269/03 del 13 dicembre 2013 (istanza del 9 dicembre 2004) avente ad oggetto un cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale di un immobile di proprietà della Immogest S.r.l., edificato in virtù di concessione edilizia risalente al 1989, rilasciata alla propria dante causa.

2. Il gravato provvedimento di secondo grado si fonda sulle seguenti ragioni in fatto e in diritto:

- il condono del 2013 era stato rilasciato "a condizione" che venissero ottemperate le prescrizioni contenute nel nulla osta emesso della Regione Lazio in data 26 luglio 1988, tra le quali figura la richiesta e l'ottenimento dei pareri favorevoli della competente Soprintendenza archeologica;

- l'area sulla quale insiste il manufatto risulta gravata, infatti, da una pluralità di vincoli;

- nel maggio del 2016, successivamente all'emissione del provvedimento, sono pervenuti all'amministrazione comunale, su richiesta dell'ente, i pareri negativi della Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma e della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma.

3. Ad avviso della ricorrente, l'atto di autoannullamento sarebbe illegittimo in quanto:

3.1. il riesame compiuto dall'amministrazione avrebbe ad oggetto, nella sostanza, l'originario titolo edilizio del 1989, cui erano annesse le prescrizioni del nulla osta regionale, e, pertanto, sarebbe stato esercitato in un termine assolutamente irragionevole (a dire della ricorrente, anche se riferito al più recente condono del 2013), senza peraltro motivare in ordine alle esigenze di interesse pubblico che ne giustificerebbero la rimozione;

3.2. le prescrizioni contenute nel nulla osta, in realtà, sarebbero state, all'epoca, rispettate, avendo il titolare della concessione edilizia richiesto il parere nel giugno del 1989 senza che la Soprintendenza mai si pronunciasse a riguardo;

3.3. la presenza di vincoli non sarebbe ostativa alla sanatoria di un cambio di destinazione d'uso con realizzazione di opere meramente interne;

3.4. l'amministrazione non avrebbe preso posizione in modo puntuale sulle osservazioni rese dalla ricorrente a seguito del preavviso di rigetto.

4. Si sono costituite in giudizio le amministrazioni resistenti, concludendo per il rigetto del ricorso.

5. All'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del 22 marzo 2024, celebrata in modalità da remoto, la causa è stata trattenuta in decisione.

6. Il ricorso è meritevole di accoglimento alla luce della fondatezza del primo motivo di ricorso, idonea ad assorbire lo scrutinio delle residue censure.

6.1. Va premesso che, diversamente da quanto affermato dall'amministrazione nel provvedimento di autotutela, il condono del 2013 non risulta affatto essere stato espressamente condizionato al rilascio del parere favorevole dell'ente tutorio. In esso si richiama esclusivamente l'atto d'obbligo notarile del febbraio 1989, agli atti,

che qualificava, e qualifica, l'opera come precaria e rimovibile a semplice richiesta dell'amministrazione. Se questo è il quadro, è evidente come un intervento sul provvedimento favorevole, oggetto di riesame, non possa che essere soggetto agli stringenti limiti generali previsti dall'ordinamento per l'esercizio del potere di autotutela, il quale, nel caso di specie, non può fondarsi *sic et simpliciter* sulla sopravvenienza di un elemento ostativo, non esplicitato nell'atto, che avrebbe dovuto, al più, essere acquisito preventivamente dall'ente, a detrimento del legittimo affidamento maturato dal privato, penalizzato da tale atipica e non preventivabile inversione procedimentale.

6.1. Ciò posto, e premesso che il provvedimento *ex art. 21 nonies*, l. n. 241/90, impugnato in questa sede, va riferito al condono del 2013 e non già all'originaria concessione edilizia (la quale, infatti, non viene in alcun modo posta in discussione), l'atto, innanzitutto, difetta integralmente, sotto il profilo motivazionale, della indicazione circa l'esistenza di un interesse pubblico, attuale e concreto al ritiro della sanatoria, ulteriore e diverso dal mero ripristino della legalità, oltre che prevalente rispetto al summenzionato affidamento (cfr. T.A.R. Calabria, Catanzaro, sez. I, 9 giugno 2022, n. 392). Infatti, soltanto quando una concessione edilizia in sanatoria è stata ottenuta dall'interessato in base ad una falsa o comunque erronea rappresentazione della realtà materiale, è consentito alla P.A. di esercitare il proprio potere di autotutela, ritirando l'atto stesso senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse che, in tale ipotesi, deve ritenersi sussistente *in re ipsa*, non potendo, peraltro, in siffatte evenienze neppure configurarsi un affidamento tutelabile (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, sez. IV, 5 settembre 2018, n. 5391).

6.2. In secondo luogo, il tempo trascorso impone una valutazione di congruità rimessa (anche) al vaglio del giudice, nella cui disamina la motivazione non può che assurgere ad elemento determinante. Pertanto, ad avviso del Collegio, sulla scorta di quanto precisato al par. 6, il termine intercorso tra la concessione del condono e l'esercizio del potere di autoannullamento (circa tre anni) non può considerarsi ragionevole, in considerazione del fatto che dalla lettura del provvedimento annullato dall'amministrazione non era possibile scorgere, secondo canoni di ordinaria diligenza, alcuna ragione di illegittimità e neppure la sussistenza di elementi che ne condizionassero *ab extrinseco* l'efficacia, sicché si versa, senza dubbio, nell'ipotesi in cui *“un'immotivata e protratta inerzia, seguita da un improvviso e ingiustificato revirement connota di sicura negatività la valutazione del tempo trascorso”* (Cons. St., sez. II, 14 dicembre 2020, n. 8004).

7. Per le suesposte ragioni, il provvedimento impugnato deve essere annullato, con compensazione delle spese di lite tra le parti tenuto conto della particolarità della vicenda.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie ai sensi e nei limiti di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 22 marzo 2024 con l'intervento dei magistrati:

Giacinta Serlenga, Presidente FF

Viviana Lenzi, Consigliere

Valerio Bello, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Valerio Bello**

**IL PRESIDENTE**  
**Giacinta Serlenga**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI