

N. 08831/2025 REG.PROV.COLL.

N. 09996/2021 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 9996 del 2021, proposto da -OMISSIS-, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Falasca e Valerio Sarta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto in Roma via di Monserrato 25;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Valentina Antonelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso la sede dell'Avvocatura capitolina in Roma, via del Tempio di Giove n. 21;

***per l'annullamento***

della Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio di scopo Condonò Edilizio – “Responsabile attività di verifica in merito al contenzioso” – Servizio Contenzioso Legale – Ufficio Reiezioni –

Attività Amministrativa – Antiabusivismo Edilizio – Rinunce, n. repertorio - OMISSIS- del 21.05.2021, n. protocollo -OMISSIS- del 1.05.2021, notificata in data 23.06.2021 avente ad oggetto “Reiezione istanza di condono -OMISSIS- – abuso: Via -OMISSIS- – Municipio I”;

del preavviso di diniego ex art. 10-bis prot. n. QI -OMISSIS- del 30.11.2016 emesso dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia – U.O. Condoni – Reiezioni;

nonché di tutti agli atti a presupposti, conseguenti e/o connessi ancorché non conosciuti.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

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 7 febbraio 2025 il dott. Filippo Maria Tropiano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Con atto notificato il 22 settembre 2021 e depositato il 14 ottobre seguente, la ricorrente ha impugnato, unitamente al preavviso di diniego del 30 novembre 2016, la determina specificata in epigrafe, con la quale il competente ufficio di Roma Capitale, con atto del 21 maggio 2021, ha respinto l'istanza di condono presentata in data 6 aprile 2004 in relazione a taluni abusi realizzati presso l'immobile sito in

Roma via -OMISSIS-. La ricorrente ha lamentato l'illegittimità del diniego in ragione di articolati motivi di diritto, segnatamente denunciando:

A) - *Violazione e falsa applicazione dell'art. 3, co. 1, lett. b), 5 e 10 della L.R. Lazio n. 12/2004. Violazione dell'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001. Violazione dell'art. 3 e dell'art. 6 della L. n. 241/1990. Eccesso di potere nelle figure sintomatiche del: difetto di istruttoria e di motivazione, contraddittorietà, 4 carenza dei presupposti. Violazione dell'art. 97, Cost. e più in generale dei principi di buon andamento e proporzionalità dell'azione amministrativa;*  
 B) *Violazione e falsa applicazione dell'art. 3, co. 1, lett. b) della L.R. Lazio n. 12/2004, dell'art. 32, comma 27, lett. d) del D.L. n. 269/2003 convertito con L. n. 326/2003 e degli artt. 32 e 33 della L. n. 47/1985. Violazione dell'art. 3, L. n. 241/1990. Eccesso di potere nelle figure sintomatiche del: difetto di istruttoria e di motivazione, contraddittorietà, carenza dei presupposti. Violazione dell'art. 97, Cost. e più in generale dei principi di buon andamento e proporzionalità dell'azione amministrativa.*

Sulla base delle soprascripte doglianze, l'istante ha chiesto l'annullamento del provvedimento gravato.

Si è costituita in resistenza Roma Capitale, depositando documentazione.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza di smaltimento del 7 febbraio 2025.

## DIRITTO

Il ricorso è infondato e deve essere respinto.

L'istante impugna la determinazione dirigenziale, con cui Roma Capitale ha respinto l'istanza di condono presentata ai sensi della legge 326/2003 (cd. terzo condono) e riguardante la realizzazione di due manufatti, consistenti in una veranda e in un "gabbiotto", annessi all'immobile de quo e consistenti in 13,40 mq. di superficie.

Gli uffici hanno infatti rilevato che sull'area gravavano vincoli paesaggistici ex art 134, comma 1, lett. a) del Codice – DM 18.12.1953 - ex art 134, comma 1, lett. a) del Codice; di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10.06.2021, Supplemento n. 2, articoli 8 e 24 (Paesaggio naturale di continuità), nonché all'interno del PTP 15/8 Valle del Tevere – nell'ambito TP a/17.

A fondamento del diniego, l'amministrazione comunale ha richiamato la natura dell'illecito edilizio, rientrante nella tipologia d'abuso di cui alla tipologia 1 della legge sul condono, insistente su area vincolata e, come tale, non suscettibile di sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lettera b) legge regionale n. 12/04.

Con una serie di censure, tra loro connesse, la ricorrente, in sintesi, lamenta che:

- gli uffici avrebbero erroneamente applicato la ridetta legge regionale n. 12/2004, che non era in vigore al momento della presentazione della domanda di condono;
- per converso, l'amministrazione avrebbe dovuto fare riferimento alla sola legge n.326/2003, che consentirebbe il condono per gli interventi di cui è causa;
- palese sarebbe il vizio di istruttoria, posto che i due manufatti sarebbero stati trattati in modo superficiale ed indistinto, nonostante le caratteristiche diverse degli stessi, posto che il “gabbiotto” sarebbe un mero accessorio tecnico (perfettamente sanabile e conforme alla pianificazione urbanistica vigente) e la contestata veranda non implicherebbe alcun aumento di volumetria;
- entrambe le opere rientrerebbero negli interventi oggetto di sanatoria ai sensi della ridetta legge del 2003, anche se ricadenti in zona vincolata.

Tanto ricordato, il Collegio rileva l'infondatezza dei motivi di gravame.

Giova ricordare che, come affermato costantemente dalla giurisprudenza amministrativa, secondo il d. l. n. 269/03, convertito dalla legge n. 326/03:

- *“sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all' allegato 1:*

*a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4,5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;*

*b) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizi” (comma 26);*

- *“fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n.47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:...*

*d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici” (comma 27).*

Una lettura coordinata delle disposizioni in esame e, in particolare, dei commi 26 e 27 dell'art. 32 d.l. n. 269/03 induce a ritenere che il comma 26 costituisca la norma generale che perimetra, in riferimento agli immobili vincolati, l'ambito della sanatoria consentendo la stessa per i soli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo (illeciti di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al decreto legge) ed escludendola per gli aumenti di volumetria e le ristrutturazioni edilizie (illeciti di cui ai numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato) come anche affermato

nel parere della Regione Lazio n. 5224 del 30/04/10 richiamato nel gravato diniego di condono.

Gli articoli 32 comma 27 d.l. n. 326/03 poi, introducono ulteriori limiti per la condonabilità degli abusi commessi sugli immobili vincolati ma sempre sul presupposto che gli abusi siano riconducibili alla manutenzione straordinaria e al restauro e risanamento conservativo, unici casi in cui, in via generale, il comma 26 dell'art. 32 d.l. n. 326/03 ammette la sanatoria.

Tale impostazione è seguita dall'orientamento giurisprudenziale per cui "*l'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*" (così Cassazione penale n. 1593/04; nello stesso senso Cass. penale n. 26524/2020, Cons. Stato n. 4933/2020, Cons. Stato n. 1935/17, Cons. Stato n. 2518/15, Cons. Stato n. 1200/10, TAR Campania Napoli n. 6258/21, TAR Lazio – Roma n. 90/2020; TAR Piemonte n. 953/19).

Quanto evidenziato conferma la non condonabilità dell'abuso in relazione al quale la ricorrente ha presentato la domanda di sanatoria in quanto consistente in un aumento di superficie e di volumetria rientrante nelle tipologie di illecito di cui ai numeri 1, 2 e 3 dell'allegato 1 al d.l. n. 269/03 per le quali il comma 26 dell'art. 32 del testo normativo in esame, in riferimento alle zone vincolate (come quella oggetto di causa), escludono la sanatoria, anche se il vincolo è stato apposto dopo la realizzazione dell'opera.

Il Collegio ritiene di dover disattendere tutte le argomentazioni difensive proposte in ricorso.

In via assorbente e preliminare, deve essere correttamente qualificata la natura dei due manufatti abusivi.

Ed invero, sia il “gabbiotto” sia la veranda, oggetto del chiesto condono, rappresentano opere che, per dimensioni e natura, sostanziano interventi edilizi di sicura rilevanza, costituenti ristrutturazione edilizia e non già meri accessori tecnici, come vorrebbe parte istante. Del resto, a seguito dell'accertamento effettuato dai tecnici comunali presso l'immobile, è stato riscontrato come la citata veranda sia stata collegata con un aderente serra solare, creando un unico ambiente collegato direttamente con l'unità immobiliare pari a complessivi metri quadri 28,60 circa. Quanto al “gabbiotto”, le dimensioni e le caratteristiche dello stesso certamente non possono farlo rientrare nel concetto di mero “accessorio tecnico”, come pretenderebbe parte ricorrente; bensì lo caratterizzano come una struttura dotata di autonomia strutturale, che comporta un'evidente creazione di volumetria utile.

Così chiarita la natura delle opere in questione, si rileva come indipendentemente dalla previsione regionale (la cui applicazione è contestata dalla ricorrente in quanto non vigente all'epoca di presentazione della domanda), solo applicandosi quanto già previsto dalla stessa normativa statale (la quale all'allegato 1 definisce specificamente quali siano le opere condonabili, pur in presenza di vincoli, tra le quali non rientrano i manufatti di cui a causa), il diniego è stato infatti correttamente adottato dal comune.

Se anche il provvedimento abbia fatto riferimento improprio alla legge regionale del 2004, ancora non in vigore alla data di presentazione della domanda di condono, rileva la sufficienza e la coerenza motivazionale dell'atto insita nel riferimento alla legge statale, in radice ostativa al chiesto condono. La prima censura non coglie

dunque nel segno, posto che l'atto è motivato anche con riferimento alle leggi statali sul condono e che è sufficiente, ai fini del diniego, il rinvio alla legge del 2003.

Si aggiunga che, in presenza di manufatti di tale natura, è tra l'altro del tutto irrilevante che il vincolo si stato apposto precedentemente o successivamente alla realizzazione dell'opera (nel caso de quo per altro esistono vincoli certamente precedenti alla realizzazione dell'opera). Così come è superfluo, in tal caso richiedere il parere all'Autorità preposta alla tutela del vincolo, già risultando ostativa la mera esistenza dello stesso.

Ne emerge, pertanto, la correttezza della qualificazione operata dagli uffici comunali, i quali hanno coerentemente ricondotto gli interventi nell'ambito della tipologia di abuso insuscettibile di sanatoria. Alcun deficit istruttorio o motivazionale è rinvenibile nella gravata determina, la quale ha correttamente qualificato la natura dell'opera ed altrettanto esattamente ha richiamato in motivazione la normativa pertinente, quale ostativa al rilascio del titolo, siccome direttamente derivante dalla stessa legge n.326/2003.

Né vi è stato un acritico trattamento indistinto delle due opere, posto che entrambe sono state ritenute ugualmente sostanziare manufatti urbanisticamente rilevanti.

Per i suddetti motivi il ricorso è infondato e deve essere respinto.

La ricorrente, in quanto soccombente, deve essere condannata al pagamento delle spese del presente giudizio il cui importo viene liquidato come da dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna parte ricorrente a rifondere le spese di lite in favore di Roma Capitale, che si liquidano in complessivi € 1.500,00 (mille e cinquecento/00), oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 febbraio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Filippo Maria Tropiano, Consigliere, Estensore

Caterina Lauro, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Filippo Maria Tropiano**

**IL PRESIDENTE**  
**Rita Tricarico**

**IL SEGRETARIO**