



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 2949 del 2022, proposto da:
-OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesca Giurgola, con domicilio digitale come da p.e.c. da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessia Alesi, con domicilio digitale come da p.e.c. da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

- della determinazione dirigenziale numero rep. -OMISSIS- del 29/11/2021, n. prot. -OMISSIS- del 29.11.2021 a firma del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio di Scopo Condono edilizio - “Responsabilità attività di verifica in merito al contenzioso” - Servizio Contenzioso Legale – Ufficio

Reiezioni – Attività Amministrativa – Antiabusivismo Edilizio – Rinunce – Roma Capitale, prot. -OMISSIS- datato 14/12/2021, notificata il 17.12.2021, con la quale è stata respinta l'istanza di “condono prot. nr.-OMISSIS- -OMISSIS- - abusi edilizi siti in via di -OMISSIS-” (doc. 1);

- del provvedimento/dispositivo dell'Ufficio Condono Edilizio del 21.11.2012 prot. n. -OMISSIS-;

- del preavviso di rigetto del 15.3.2017 - nota prot. -OMISSIS- dell'Ufficio Condono;

- della relazione di controdeduzioni prot. -OMISSIS- del 2.07.2018 Ufficio Tecnico della società Risorse per Roma, menzionati nella predetta Determinazione Dirigenziale del 14.12.2021.

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, c.p.a.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 11 aprile 2025 il dott. Arturo Levato e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il ricorrente agisce per l'annullamento della determinazione prot. n. -OMISSIS- del 29.11.2021, con cui Roma Capitale ha respinto l'istanza di sanatoria dal medesimo presentata il 6.12.2004 ai sensi della L. n. 326/2003, c.d. terzo condono,

e relativa ad alcuni abusi realizzati su un immobile di proprietà sito in via di -OMISSIS-.

La richiesta di condono ha in particolare riguardato quattro manufatti ed è stata qualificata dal medesimo ricorrente come “*Ampliamento entro il 20% del fabbricato esistente ad uso residenziale per n 4 unità abitative (sup. ampliamento= mq 160,00)*”.

Sostiene, quindi, l'esponente che, al di là della qualificazione -frutto di un refuso- dell'intervento edilizio come “*ampliamento*”, per i suoi contenuti la domanda presentata era finalizzata al conseguimento del condono di quattro nuove distinte unità immobiliari, realizzate sul lastrico solare di un edificio esistente, non collegate in alcun modo con quest'ultimo, del quale non costituiscono pertinenza, né unite fra loro.

A tal fine il deducente ha presentato all'amministrazione documentazione integrativa nonché gli accatastamenti delle quattro strutture, identificate al foglio -OMISSIS-, distinte sub -OMISSIS-, categoria -OMISSIS-, con volumetria pari, distintamente, a mc -OMISSIS-.

Con nota del 15.03.2017 l'intimata amministrazione, sul presupposto della qualificazione dell'intervento come ampliamento, ha comunicato all'esponente un preavviso di rigetto dell'istanza di condono, a causa del superamento dei limiti volumetrici imposti dalla L.R. n. 12/2004, in quanto “*la relazione descrittiva presente agli atti..., dichiara una volumetria-complessiva di mc. 588,80 (388,80 mc in esubero rispetto ai 200 previsti per legge)*”, integrando ciò una violazione dell'art. 2, comma 1, lett. a) L. R. n. 12/2004, secondo cui “*Sono suscettibili di sanatoria... opere realizzate... che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi*”.

Il limite volumetrico risultava del pari superato ove si fosse qualificato l'intervento come nuova costruzione, non potendo essere ammessa la consistenza di 588,80 mc, poiché l'art. 2, comma 1, lett. b) L. R. n. 12/2004 consente la sanatoria volumi che non eccedano i 300 mc per singola domanda di condono.

In esito ad un contraddittorio procedimentale è stata quindi adottata l'avversata determinazione di diniego, della quale il ricorrente denuncia l'illegittimità per: i) vizio di eccesso di potere, travisamento delle circostanze fattuali e documentali contenute nell'istanza di condono; ii) il provvedimento impugnato non ha considerato la natura di nuova opera, difetto di istruttoria, violazione degli artt. 3, 97 Cost., 2 lett. b) L.R. n. 12/2004, 2 lett. a) L.R. n. 12/2004, difetto di motivazione.

2. Si è costituita con memoria di stile Roma Capitale, depositando documentazione conferente.

3. All'udienza dell'11 aprile 2025 la causa è stata trattenuta in decisione.

4. Con due censure, suscettibili di trattazione congiunta, l'esponente sostiene che, nonostante avesse formalmente qualificato l'intervento edilizio in termini di "*ampliamento*", dalla documentazione presentata risultava di tutta evidenza che si trattasse di nuova costruzione, cosicché la volumetria complessiva avrebbe dovuto essere ritenuta compatibile con le limitazioni di legge, in quanto da computare in riferimento a ciascuna delle quattro nuove unità da condonare, da considerarsi edificazione su corte su un fabbricato posto al piano seminterrato, non costituendo pertinenze dell'edificio sottostante, né risultando collegate con esso.

Ad avviso del deducente, pertanto, non sussisterebbe eccedenza volumetrica, poiché il computo volumetrico, pari a 588 mc, dev'essere suddiviso per ogni singola nuova costruzione, coincidendo ad una misura di mc 147 per singola unità abitativa, inferiore pertanto al limite regionale di 300 mc per singola domanda e di complessivi

mc 600, come previsto dell'art. 2, comma 1, lett. b) L. R. n. 12/2004. Il provvedimento risulterebbe comunque illegittimo nella parte in cui non ha accolto l'istanza di sanatoria per almeno una delle unità abitative realizzate, la cui volumetria è pari a 147 mc.

Ove la fattispecie fosse qualificata come ampliamento, le conclusioni comunque non muterebbero rispetto a ciascuna singola unità abitativa, poiché il superamento del limite del 20% massimo della volumetria è stato erroneamente computato dall'Ente in riferimento alla somma delle volumetrie delle singole quattro nuove unità, in totale 588,90 mc. In ogni caso, poi, i due limiti andrebbero considerati in via alternativa e non cumulativa.

Il ricorso è infondato.

Dalle emergenze documentali risulta che l'istanza di condono ha riguardato alcuni abusi inerenti ad un ampliamento per sopraelevazione, con la creazione di quattro unità abitative per una volumetria complessiva di mc 588,80, con il superamento del 20% della volumetria della costruzione originaria.

Ritiene quindi il Collegio che l'amministrazione precedente abbia correttamente qualificato l'intervento edilizio non come nuova costruzione come ampliamento di un manufatto originario, consistente in un corpo di fabbrica edificato in precedenza, costituito da un piano seminterrato di mq 162 e mc 517 oggetto di distinta domanda di sanatoria.

Risulta implausibile la deduzione secondo cui il ricorrente sarebbe incorso in un mero refuso nel qualificare come "*ampliamento*" e non nuova costruzione l'intervento edilizio, poiché tale qualificazione risulta strettamente correlata sul piano tecnico alla ulteriore precisazione del limite "entro il 20% del fabbricato esistente ad uso residenziale per n 4 unità abitative". Né, ancora, possono assumere rilievo gli assunti

finalizzati a ripartire l'eccedenza della volumetria per ogni singola unità immobiliare, poiché in tal modo si giungerebbe ad una sostanziale elusione del limite massimo volumetrico previsto *ex lege* per l'intero fabbricato.

Per come evidenziato, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) L.R. n. 12/2004 sono suscettibili di sanatoria le *“opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ..., che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi”*.

Inoltre, i limiti fissati dall'art. 2, comma 1, lett. a) L.R. n. 12/2004 sono da considerarsi cumulativi e non alternativi.

Invero, la giurisprudenza di questo Tribunale Amministrativo ha precisato come *“la previsione ad opera del legislatore di un limite di cubatura deve essere intesa come norma di chiusura al limite di ampliamento fissato in termini percentuali, ad evitare che fabbricati, inizialmente, di cubatura considerevole possano ampliarsi in modo ulteriormente notevole.*

Tale interpretazione, anche se restrittiva dell'ambito di applicazione della sanatoria, appare ancora, in verità, la più corretta, in considerazione del carattere di eccezionalità proprio della disciplina del condono e della ratio della normativa regionale di rafforzamento della tutela del territorio dagli abusi edilizi. Il giudice amministrativo - sulla base, tra l'altro, del riscontro di una stretta connessione tra la disciplina recata dal c.d. terzo condono e quella relativa a precedenti condoni, espressamente riconosciuto anche dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 196 del 2004 - si è, del resto, ripetutamente espresso nel senso dell'inammissibilità di ipotesi di condono prive di limiti quantitativi di carattere assoluto, secondo i criteri indicati dalla Corte Costituzionale nella richiamata decisione n. 302 del 1996, posto che le stesse ben si presterebbero a concretizzare una rottura incondizionata del controllo edilizio passato, e, pertanto, ha formalmente riconosciuto che l'introduzione di limiti del tipo di quello in esame, afferenti alla previsione di una determinata

cubatura (nella specie, "200 metri cubi", ex art. 2, comma 1, lett. a, della legge regionale n. 12 del 2004), costituiscono espressione della chiara volontà del legislatore di porre "un limite cogente ed inderogabile, di carattere generale, alla sanabilità degli abusi edilizi", ricollegando detto limite all'oggettiva entità dell'abuso e, di conseguenza, all'entità della lesione da esso inferta ai valori presidiati dalla normativa urbanistica a tutela di un interesse pubblico preminente, pervenendo così alla conclusione che la previsione di cui all'art. 2, comma 1, lett. a), in esame - nella parte in cui stabilisce il limite di volumetria di mc. 200 assoggettabile a sanatoria - deve intendersi come norma di chiusura avente portata inderogabile" (ex multis, T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II bis, 27 luglio 2017, n. 9010).

5. Il ricorso è pertanto respinto.

6. In considerazione della peculiarità della vicenda, si ritiene di compensare le spese di lite.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 11 aprile 2025 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Arturo Levato, Primo Referendario, Estensore

Giuseppe Grauso, Referendario

L'ESTENSORE
Arturo Levato

IL PRESIDENTE
Rita Tricarico

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI