



**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 13917 del 2023, proposto da Alessandro Picozzi e Scotia 1707 S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dagli avvocati Alessandro Falasca e Valerio Sarta, con domicilio fisico eletto presso lo studio del primo in Roma, alla via di Monserrato n.25, e domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Salvatore Garozzo, con domicilio fisico eletto presso l'Avvocatura capitolina in Roma, alla via del Tempio di Giove n. 21, e domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per l'annullamento***

del provvedimento prot. QI/2023/138107 del 2.8.2023, notificato in data 3.8.2023, emesso dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia Privata – U.O. Condono Edilizio di Roma Capitale ed avente ad oggetto “*riscontro alla richiesta di rettifica acquisita all'Ufficio Condono con prot. 211740/2022*”;

- nonché di ogni altro atto/provvedimento presupposto, connesso e conseguente, ancorché non conosciuto.

Visti il ricorso 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 15 aprile 2025 la dott.ssa Monica Gallo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso all'esame del Collegio la parte ricorrente si duole del provvedimento in epigrafe indicato, con il quale l'Amministrazione comunale resistente ha rigettato la sua richiesta di correzione dell'errore materiale asseritamente presente nel provvedimento di condono n. 10337 del 26 ottobre 1996, avente ad oggetto le opere di ristrutturazione eseguite presso l'immobile sito in Roma, alla via Condotti n.9: il condono sarebbe stato rilasciato, erroneamente, con l'indicazione della destinazione ad uso residenziale dell'immobile oggetto delle opere, in luogo della destinazione ad ufficio già impressa al manufatto da data antecedente alla istanza di condono per effetto delle stesse opere. Con il provvedimento di diniego impugnato Risorse per Roma S.p.A. ha così concluso: *“Non sussistono i presupposti per la rettifica stante il lungo lasso di tempo trascorso dal rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Tuttavia, da quanto in atti, risulta evidente che l'abuso è riconducibile al cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio dichiarato presso l'ufficio del catasto con prot.76363 del25/09/1985, per l'u.i. censita al foglio 470 part. 320 sub 32. Considerato che, la riapertura di procedimenti già definiti in sede amministrativa oramai divenuti inoppugnabili, tendenti ad offrire una generalizzata "seconda possibilità" dopo lo scadere dei termini, è manifestatamente da considerarsi domanda di condono*

*"aggiuntiva" e come tale contra legem (...) non sussistono i presupposti per la riapertura del procedimento di secondo grado, confermando il provvedimento definitivo".*

2. Il gravame è affidato al seguente articolato motivo di censura:

*"1. Violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della L. n. 241/1990; dell'art. 35 della L. 47/1985; violazione e falsa applicazione degli artt. 40 e 41 del Regolamento edilizio comunale del Comune di Roma (approvato ai sensi della D.C.C. n. 5261 del 18.8.1934). Eccesso di potere nelle figure sintomatiche del: difetto di istruttoria e di motivazione, della contraddittorietà, della carenza dei presupposti. Violazione dell'art. 97, Cost. e più in generale dei principi di buon andamento, efficienza e proporzionalità dell'azione amministrativa. Violazione delle regole del giusto procedimento. Perplessità".*

La parte ricorrente, ritenendo presente, nel provvedimento di condono emesso nel 1996, un errore materiale relativo alla descrizione della destinazione d'uso dell'immobile, si duole del diniego serbato dalla P.A. rispetto alla istanza di correzione dello stesso, deducendo che i documenti a supporto del condono consentivano la riconducibilità dell'abuso ad un cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio e che pertanto il carattere meramente materiale dell'errore sia evidente e di conseguenza questo avrebbe dovuto essere rettificato. Contesta ancora che il "fattore tempo" possa costituire, come nella prospettazione dell'Amministrazione, un limite alla rettificabilità di un provvedimento "irregolare". Sussisterebbero, invero, secondo la parte ricorrente, nella fattispecie, tutti i presupposti e le condizioni per provvedere alla rettifica del provvedimento. E ciò in quanto:

- si tratterebbe di un evidente mero errore materiale imputabile alla P.A.;
- l'errore sarebbe riconoscibile dagli atti già allegati alla domanda di condono a suo tempo presentata e, dunque, nella disponibilità della P.A. procedente;
- la riconoscibilità dell'errore – come emergerebbe chiaramente dal provvedimento – non necessiterebbe di complesse indagini ricostruttive.

Nega poi che la richiesta correzione di errore materiale denegata possa qualificarsi come *“una domanda di condono aggiuntiva e come tale contra legem”*, essendo la richiesta di condono delle opere comportanti il cambio di destinazione d’uso da residenziale ad ufficio *“già perfettamente integrata nella domanda di origine”*.

2. Si è costituita Roma capitale resistendo al ricorso e chiedendone il rigetto.

3. In vista della udienza pubblica del 15 aprile 2025 le parti hanno depositato reciproche memorie conclusive.

4. Alla suindicata udienza la causa è stata trattenuta in decisione.

5. Il ricorso è fondato e va accolto.

6. Con domanda di condono assunta al n. 86/42919, presentata su Modello 47/85-B destinato alle richieste di sanatoria per opere ad uso residenziale qualificabili nelle tipologie 4, 5 e 6 della tabella allegata alla Legge n. 47/1985, veniva richiesta, dall’allora proprietario dell’immobile, Sig. Adolfo Gatti, la sanatoria di opere interne aventi ad oggetto *“...la demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi e la realizzazione di un wc nel ballatoio coperto”*. Nella relazione tecnica descrittiva delle opere si precisava che le stesse risultavano realizzate *“su un’unità destinata ad ufficio”* e nella domanda di condono risultava indicata quale tipologia dell’abuso oggetto della istanza di sanatoria la tipologia n. 4. 3, quali *“opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d’uso”*. Inoltre nella planimetria catastale allegata all’istanza l’immobile risultava privo di vano cucina.

Il Comune di Roma, nell’istruire l’istanza, ha rilasciato il permesso di costruire in sanatoria per la ristrutturazione/frazionamento *“con destinazione d’uso residenziale”* sull’immobile *de quo*, pur dichiarando sanato *“tutto quanto abusivamente realizzato come risultante dalla istanza e dall’accatastamento”*.

Senonché, per quanto innanzi detto, i dati emergenti dalla domanda di condono, dalla relazione tecnica allegata alla stessa e dalla planimetria avrebbero dovuto condurre l’Amministrazione comunale a istruire e rilasciare la concessione in

sanatoria per le opere di ristrutturazione eseguite presso l'immobile di via Condotti ai fini del cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio.

Nel provvedimento di concessione della sanatoria prot. n. 10337 del 26 ottobre 1996 si ravvisa una discrepanza tra dati, atteso che l'Amministrazione comunale, da una parte, ha rilasciato il condono "*per uso residenziale*" e dall'altro ha, però, dichiarato sanato "*quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 54952*". E poiché, come visto, la domanda di condono espressamente qualificava le opere come idonee a determinare un cambio di destinazione d'uso, la relazione descrittiva recava la chiara indicazione della destinazione ad ufficio acquisita dall'immobile e la planimetria catastale non presentava elementi idonei a configurare l'uso residenziale ed abitativo di quest'ultimo, va da sé che la locuzione "*uso residenziale*" riportata nel provvedimento di concessione della sanatoria debba considerarsi un refuso, ovvero un errore materiale, rispetto al quale, una volta venuto all'evidenza, la rettifica non può che essere considerata doverosa.

D'altronde è la stessa Risorse per Roma S.p.A. che, nel provvedimento di diniego impugnato, riconosce che dagli atti fosse "*evidente che l'abuso è riconducibile al cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio dichiarato presso l'ufficio del catasto con prot. 76363 del 25/09/1985, per l'u.i. censita al foglio 470 part. 320 sub 32*", ammettendo, dunque, che gli atti richiamati nello stesso provvedimento di condono si riferissero manifestamente al ridetto cambio di destinazione d'uso.

Né il lasso di tempo intercorso fra la richiesta di rettifica e l'adozione del provvedimento da rettificare può costituire un limite alla stessa, trattandosi di atto doveroso, privo di ogni forma di discrezionalità e non essendo astrattamente configurabile un'esigenza pubblica alla conservazione di un atto a contenuto errato. In effetti la rettifica, quale provvedimento di secondo grado volto alla semplice correzione di errori materiali o di semplici irregolarità involontarie, si distingue

profondamente dall'annullamento d'ufficio e dalla revoca, non avendo natura di vero e proprio provvedimento di riesame e non essendo assoggettato alla disciplina di cui all'art. 21-*nonies*, l. n. 241/1990, in quanto non riguarda atti affetti da vizi di legittimità o di merito e non presuppone alcuna valutazione, più o meno discrezionale, in ordine alla modifica del precedente operato della P.A., anzi ha natura doverosa, in luogo della discrezionalità insita nel potere di annullamento d'ufficio (in questi termini, T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 04 marzo 2021, n. 213).

Da quanto sopra esposto consegue che la rettifica di un provvedimento contenente un errore materiale, a prescindere dalla qualificazione o meno della stessa nei termini di un atto di autotutela, si caratterizza per il suo fondarsi su un errore che non attiene all'accertamento dei presupposti dell'agire dell'amministrazione, all'interpretazione della disciplina applicabile alla fattispecie, ovvero all'esercizio dell'eventuale discrezionalità; bensì consiste nella mera errata trasposizione nel provvedimento della volontà dell'amministrazione, per come risultante dallo stesso atto (cfr. Cons. St., sez. II, n. 3537 del 4.6.2020).

In presenza di un errore materiale, nel senso ora indicato, pertanto, l'Amministrazione non può esimersi dall'obbligo di accertare nel merito se effettivamente l'errore dedotto fosse riscontrabile ovvero comunque dal correggerlo, una volta rilevato.

Da ciò consegue l'illegittimità del provvedimento impugnato con il quale l'Amministrazione ha negato la rettifica del provvedimento di condono sull'erroneo ed inconferente assunto della definitività del provvedimento che, invece, tale rimane, a valle della rettifica, nella sua portata sostanziale e concettuale già disvelata dal suo stesso contenuto.

7. In conclusione il ricorso è fondato e va accolto, non potendo l'Amministrazione omettere di provvedere alla rettifica dell'errore materiale presente nel provvedimento di condono come innanzi descritto ed ai conseguenziali

adempimenti procedurali, ivi incluso l'eventuale adeguamento degli oneri concessori.

8. Le spese possono essere compensate, attesa la peculiarità della questione.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 15 aprile 2025 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Monica Gallo, Referendario, Estensore

Valentino Battiloro, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Monica Gallo**

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

**IL SEGRETARIO**