



**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 2259 del 2022, proposto da -OMISSIS-, rappresentata e difesa dagli avvocati Dario La Torre e Mario Lupi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il loro studio in Roma, via Capodistria, 12;

***contro***

Comune di Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Salvatore Garozzo e Pietro Gitto, 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, 21;

***per l'annullamento***

della determinazione dirigenziale del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio di scopo Condono Edilizio, di Roma Capitale, n. rep. -OMISSIS- e n. prot. -OMISSIS- del 23.11.2021, notificata il 17.01.2022, recante reiezione istanza di condono edilizio.

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 11 aprile 2025 la dott.ssa Francesca Dello Sbarba 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 introduttivo del presente giudizio, notificato in data 28 febbraio 2022 e depositato in data 3 marzo 2022, parte ricorrente ha impugnato la determinazione del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale n. rep. -OMISSIS- e n. prot. -OMISSIS- del 23 novembre 2021, notificata il 17 gennaio 2022, di rigetto di istanza di condono edilizio.

1.1 La ricorrente espone di avere presentato la denegata domanda di condono, ai sensi della Legge n. 326/2003 e della L.R. Lazio n. 12/2004, relativamente ad opere abusive consistenti nel cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione per mq. 31,00 sull'immobile sito in -OMISSIS-, catastalmente distinto al foglio -OMISSIS-, in area soggetta a vincoli di interesse paesaggistico, interna al Parco -OMISSIS-.

2. In data 10 marzo 2022 si è costituita in giudizio Roma Capitale con atto formale.

3. In vista della trattazione di merito, le parti hanno depositato documenti e scritti difensivi.

4. All'udienza del giorno 11 aprile 2025 la causa è stata trattenuta in decisione.

5. Il ricorso è stato affidato ai seguenti due motivi di diritto:

- *“1. Violazione dell’art. 3, co. 1, lett. b) della l.r. Lazio n. 12/2004”*, in quanto il rigetto dell’istanza di condono si fonderebbe sulla ritenuta insanabilità dell’opera abusiva ai sensi dell’art. 3, comma 1, della L.R. n. 12/2004, erroneamente non considerando che, ai fini dell’operatività dell’esclusione dal condono, sarebbe necessaria anche la ricorrenza dell’ulteriore presupposto costituito dalla non conformità urbanistica delle opere realizzate;

- *“2. Violazione dell’art. 3 della L. 241/90. Eccesso di potere per difetto di istruttoria”*, in quanto non sarebbero state indicate le ragioni della ritenuta non conformità dell’intervento alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, la cui valutazione sarebbe stata invece necessaria al fine di concludere per la non sanabilità.

6. L’Amministrazione, previamente sottolineando che l’area in questione risulta gravata da diversi vincoli paesaggistici, rientrando all’interno del perimetro del Parco -OMISSIS-, ha eccepito l’infondatezza dei motivi di ricorso, in quanto frutto di una erronea interpretazione del quadro normativo di riferimento. La ricorrente ha peraltro già impugnato un analogo rigetto dell’istanza di condono relativamente allo stesso immobile e il Giudice amministrativo ha confermato la legittimità del provvedimento (TAR Lazio, Roma, Sez. II Stralcio, sent. 7 settembre 2022, n. 11656).

7. Come sopra sintetizzate le posizioni delle parti processuali, il Collegio ritiene il ricorso, i cui motivi di diritto possono essere congiuntamente delibati alla luce della oggettiva connessione delle questioni giuridiche sottese, infondato e non meritevole di accoglimento per le ragioni che seguono.

7.1 L’opera abusiva oggetto dell’istanza di condono, consistita in un cambio di destinazione d’uso da magazzino ad abitazione per una superficie pari a mq 31, è stata inquadrata dalla stessa ricorrente all’interno della tipologia n. 3 di cui all’Allegato 1 del D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003, perciò è da

ascrivere alla categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia (come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001) realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ed è ubicata nel Parco -OMISSIS-, ossia in un'area gravata da vincolo paesaggistico.

7.2 L'art. 32, comma 27, del citato D.L. n. 269/2003 prevede che, 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 (lettera 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”*.

La L.R. Lazio n. 12/2004 (*“Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi”*), all'art. 3 (*“Cause ostative alla sanatoria edilizia”*), comma 1, dispone che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 27, del D.L. 269/2003, dall'articolo 32 della legge 47/1985, come da ultimo modificato dall'articolo 32, comma 43, del citato D.L. 269/2003, nonché dall'articolo 33 della legge 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria *“b) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili 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, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali”*.

In base ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, al quale il Collegio intende aderire, *“deve considerarsi che, sulla base delle previsioni dettate dall'art. 32, commi 26 e 27, del d.l.n. 269/2003 e dagli artt. 2 e 3, comma 1, lettera b), della l.r. Lazio, possono ritenersi suscettibili di sanatoria, nelle aree soggette a vincoli, solo le opere di minore rilevanza, corrispondenti*

*alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del d.l. n. 269/2003, integrate dalle opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria (ex plurimis, in termini: Tar Lazio, Roma, II bis, nn. 2705/2015, 4225/2017, 10336/2017, 7752/2018, 931/2019, 9131/2019, 4572/2019, 13758/2019, 90/2020, 2743/2020, 2660/2020, 7487/2020 e 9252/2020; Cons. Stato, VI, n. 425/2020), mentre per le altre tipologie di abusi, riconducibili alle tipologie di illecito di cui ai nn. 1, 2 e 3, del menzionato Allegato, nelle quali rientra quello qui in rilievo, interviene una preclusione legale alla loro sanabilità”,* cosicché anche *“il rilascio di un parere favorevole da parte dell’Autorità preposta alla tutela del vincolo non consentirebbe comunque di superare l’indicata preclusione normativa propria della disciplina del cd. terzo condono connessa alla tipologia di intervento e di condurre conseguentemente all’accoglimento dell’istanza di condono”,* in quanto *“il rilevato carattere vincolato del provvedimento di diniego, a fronte della stringente disciplina del terzo condono in presenza di vincoli, determina altresì l’inutilità della verifica della compatibilità delle opere – ... – con le norme urbanistiche e le prescrizioni urbanistiche di piano”* (TAR Lazio, Roma, Sez. IV Stralcio, sent. 6 maggio 2024, n. 8935).

Come evidenziato in numerose pronunce, quindi, *“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”* (TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, sent. 7 gennaio 2020, n. 90).

Alla luce di quanto sopra, vertendosi, nel caso di specie, in ipotesi di abuso “maggiore” realizzato su area vincolata, si deve ritenere dirimente il carattere ostativo del vincolo (anche se successivo e di inedificabilità relativa), per l’effetto risultando non conferenti le argomentazioni svolte da parte ricorrente in ordine alla ritenuta omessa valutazione della conformità urbanistica dell’intervento.

7.3 Infine, questo Tribunale Amministrativo Regionale ha già avuto modo di pronunciarsi negativamente su analoga istanza presentata dalla stessa parte

ricorrente così motivando: “A livello nazionale: - l’art. 32, comma 26, del decreto legge n. 269 del 2003, convertito dalla legge n. 326/03, stabilisce che “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”; - l’art. 32, comma 27, del decreto legge n. 269 del 2003, convertito dalla legge n. 326/03, stabilisce che “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).

A livello regionale, l’art. 3 della legge della Regione Lazio n. 12 del 2004, espressamente richiamata nel gravato diniego di condono, stabilisce, poi, che “fermo restando quanto previsto dall’articolo 32, comma 27, del d.l. n. 269/2003 e successive modifiche, dall’articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall’articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall’articolo 33 della l. 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria: ... b) le opere di cui all’articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili 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, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali”.*

*Una lettura coordinata delle disposizioni in esame e, in particolare, dei commi 26 e 27 dell'art. 32 del decreto legge n. 269/03 induce a ritenere che il comma 26 costituisce 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) ed escludendola per gli aumenti di volumetria e le ristrutturazioni edilizie (illeciti di cui ai numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato).*

*Gli articoli 32 comma 27 d.l. n. 326/03 e 3 l.r. n. 12/04, 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).*

*La stessa giurisprudenza (in particolare, TAR Lazio – Roma n. 90/2020) ha anche chiarito che il legislatore regionale, nell'esercizio delle prerogative di cui è attributario (per le quali Corte Cost. n. 196/04, Corte Cost. n. 181/21 e pronunce ivi richiamate), ha inteso introdurre, con l'art. 3 della l.r. n. 12 del 2004, una disciplina di maggior rigore, statuendo che “non sono comunque suscettibili di sanatoria”, tra le altre fattispecie indicate in detta disposizione, “le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni*

*degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali (...) nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali?* (TAR Lazio, Roma, Sez. II Stralcio, sent. 7 settembre 2022, n. 11656).

8. Conclusivamente il ricorso è infondato e deve essere respinto.

9. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in 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 al pagamento delle spese processuali in favore della parte resistente che liquida in Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) oltre accessori se dovuti.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (e degli articoli 5 e 6 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016), a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 11 aprile 2025, tenutasi da remoto ai sensi dell'art. 87, comma 4-*bis*, c.p.a., con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Enrico Mattei, Consigliere

Francesca Dello Sbarba, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Francesca Dello Sbarba**

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

## IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.

WWW.LAVORIPUBBLICI.IT