

Publicato il 11/07/2023

**N. 11612/2023 REG.PROV.COLL.  
N. 05578/2018 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 Seconda Stralcio)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 5578 del 2018, proposto da Sonja Milia, rappresentato e difeso dagli avvocati Filippo De Giovanni, Valentina Rocchi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Sergio Siracusa, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via del Tempio di Giove, 21;

***per l'annullamento***

della Determinazione Dirigenziale di ROMA CAPITALE NN. Q11204312017 del 20.12.2017, notificata il 22 febbraio.2018, di diniego

di concessione in sanatoria;

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 14 aprile 2023 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 e DIRITTO

La ricorrente ha impugnato la determinazione dirigenziale indicata in epigrafe, con la quale i competenti uffici comunali hanno negativamente riscontrato la domanda di condono edilizio inoltrata dall'istante in data 10 dicembre 2004, relativa alla realizzazione di opere abusive site in Roma, via Stefano Breda n. 30, meglio descritte in atti.

L'istante ha lamentato l'illegittimità del diniego in ragione di articolati motivi di diritto e ne ha chiesto l'annullamento.

Si è costituita Roma Capitale, contestando il ricorso e chiedendone il rigetto.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza di smaltimento del 14 aprile 2023.

Il ricorso è infondato.

Giova ricordare in fatto come l'istante ha realizzato l'immobile abusivo de quo all'inizio degli anni '80, in assenza di titolo abilitativo. In data 10 dicembre 2004, l'esponente ha dunque presentato l'istanza di condono di

cui si verte, intesa ad ottenere la sanatoria degli interventi. Con preavviso di rigetto notificato il 21 agosto 2013, gli uffici hanno rappresentato, quale condizione ostativa al condono, che l'area era sottoposta ai vincoli descritti in atti (vincolo paesaggistico, parziale inedificabilità come da PRG per insistenza di falde idriche). Pervenute le osservazioni della ricorrente, gli uffici hanno poi emanato il provvedimento definitivo oggi impugnato, con il quale hanno confermato i riferiti motivi ostativi alla sanatoria, rinviando altresì alla relazione di valutazione in materia vincolistica prot. n. 109775 del 22 giugno 2017 e motivando il rigetto con il contrasto con l'articolo 3, comma 1, lett. b) della legge regionale n. 12/2004.

Tanto ricordato in fatto, il Collegio ricorda (come affermato più volte dalla Sezione) che la predetta legge regionale n. 12/04, espressamente richiamata nel gravato diniego, stabilisce, 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” (art. 3). 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, anche nell'ipotesi di vincolo successivamente apposto, 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. 4007/17, Cons. Stato n. 1935/17, Cons. Stato n. 2518/15, Cons. Stato n. 1200/10, TAR Lazio – Roma n. 13717/22, TAR Lazio – Roma n. 7282/22, 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) 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".

Ciò posto, è indubitabile come le opere abusive di cui si verte siano state realizzate su immobile che insiste su di una zona gravata dai vincoli indicati in atti e che le opere abusive non possano essere qualificabili come opere cd. "minori".

Quanto alle singole specifiche doglianze, si rileva che alcun vizio di motivazione è ravvisabile nell'atto impugnato, il quale dà conto esaurientemente delle condizioni ostative al chiesto condono. Né, per quanto sopra detto, è ravvisabile il dedotto vizio di violazione di legge, posta l'inderogabilità delle previsioni normative che impediscono di accogliere le domande di cd. "terzo condono" in presenza di vincoli che insistano sul terreno ove sorge l'immobile abusivo.

Ugualmente infondata è la terza doglianza, incentrata su di un dedotto assenso tacito da parte dell'amministrazione, avendo l'amministrazione riscontrato l'istanza di condono e non potendosi, comunque, concepire un'abilitazione per silentium che superi l'ostatività dei vincoli e l'inderogabilità della ridetta normativa.

Alla luce delle superiori considerazioni, il ricorso deve essere rigettato

perché totalmente infondato. Le spese seguono la soccombenza come da liquidazione in dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna la ricorrente a rifondere le spese di lite in favore di Roma Capitale, che si liquidano in complessivi € 2.000,00 (duemila/00) oltre accessori.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 aprile 2023 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Filippo Maria Tropiano, Consigliere, Estensore

Giovanna Vigliotti, Referendario

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

**IL PRESIDENTE**  
**Elena Stanizzi**

**IL SEGRETARIO**