

Publicato il 15/04/2025

N. 07433/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 11284/2021 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 11284 del 2021, proposto da -OMISSIS-, -OMISSIS-, -OMISSIS-, -OMISSIS-, rappresentate e difese dagli avvocati Alessio Tuccini e Andrea Accardo, 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 Barbara Battistella, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*per l'annullamento*

- della Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio di scopo Condono Edilizio, Responsabile attività di verifica in merito al contenzioso, Servizio Contenzioso Legale, Ufficio Reiezioni – Attività Amministrativa – Antiabusivismo Edilizio – Rinunce, n. prot.-OMISSIS-del 13.7.2021, avente ad oggetto la reiezione dell'istanza di condono prot. -OMISSIS-del 08.03.2004

relativa ad un abuso realizzato in via di -OMISSIS-, 00064, Roma, notificato in data 11.8.2021;

- di ogni atto precedente, presupposto, coevo, successivo e comunque connesso, 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;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, cod. proc. amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 14 marzo 2025 il dott. Nino Dello Preite e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Le ricorrenti hanno impugnato la determinazione dirigenziale di Roma Capitale, in epigrafe indicata, con cui è stata respinta l'istanza di condono edilizio presentata in data 8.3.2004, riguardante un locale commerciale di 200 mq., situato a Roma in via di -OMISSIS-.

1.1. A sostegno del mezzo di gravame hanno addotto i seguenti motivi di censura: I. *“Violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 10 bis L. n. 241/90. Violazione e falsa applicazione dell'art. 97 della Costituzione in ordine al principio di buon andamento, efficacia ed efficienza della P.A.”*; II. *“Difetto assoluto di motivazione. Violazione e falsa applicazione dell'art. L. n. 241/90. Violazione e falsa applicazione dell'art. 32, commi 25 e 27, del D.L. n. 269/2003 (convertito in L. n. 326/2003). Artt. 32 e 33 della L. n. 47/1985. Violazione e falsa applicazione del P.T.P. 15-7 Veio-Cesano, art. 51, 52 e ss. Travisamento dei presupposti di diritti, eccesso di potere per manifesta iniquità e disparità di trattamento, illogicità, irragionevolezza ed abnormità. Grave carenza d'istruttoria”*.

1.2. Hanno chiesto pertanto che, in accoglimento del ricorso, il Tribunale adito annulli i provvedimenti impugnati, con ogni conseguenza in ordine alle

spese di lite.

2. Si è costituita Roma Capitale con atto di stile, senza sviluppare difese nel prosieguo del giudizio.

2.1. Previo deposito da parte attrice di memorie difensive *ex art. 73 c.p.a.*, all'udienza di merito straordinario del 14 marzo 2025 la causa è stata trattenuta in decisione.

3. Con i motivi di ricorso, che possono essere trattati congiuntamente per ragioni di connessione e di chiarezza espositiva, le ricorrenti contestano la legittimità del provvedimento, ritenendo che il vincolo paesaggistico, posto a base del diniego di condono, sia stato introdotto successivamente alla domanda di **sanatoria** e che il P.T.P. Veio-Cesano non imponga un vincolo di inedificabilità assoluta, prevedendo agli artt. 51 e 52 una serie di possibilità edificatorie, come quelle relative all'attività agricola e di agriturismo, alla realizzazione di impianti sportivi di tipo estensivo, all'edificazione di manufatti accessori o di servizio, etc.

3.1. Inoltre, le ricorrenti affermano che il Comune non ha adeguatamente istruito e motivato il rigetto, ignorando le osservazioni presentate e limitandosi a richiamare la normativa in modo generico e superficiale.

3.2. In particolare, deducono la violazione dell'articolo 10 *bis* della legge n. 241/90, a mente del quale l'Amministrazione ha l'obbligo di valutare le memorie scritte e i documenti prodotti dai soggetti interessati, fornendo una motivazione adeguata nel caso di mancato accoglimento delle osservazioni.

4. Le doglianze, così compendiate, non sono positivamente apprezzabili.

4.1. Osserva il Collegio che l'abuso in questione è rappresentato dalla realizzazione *ex novo* di un locale commerciale di 200 mq. e di 640 mc. di cubatura, in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del P.T.P. 15/7 Veio - Cesano TPc/2, adottato con D.G.R. n. 10018/1988 ed approvato con L.R. n. 24/1998.

4.2. Trattasi, quindi, di vincolo antecedente alla realizzazione delle opere *de quibus*, che – secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra -OMISSIS- nella domanda

di **sanatoria** – sono state ultimate in data 30.11.2002 (cfr. all. n. 2 foliario del 28.10.2021).

4.3. Per consolidata giurisprudenza, non possono essere sanate le opere che - come nella fattispecie - hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e di nuova volumetria in zona assoggettata a vincolo paesaggistico.

4.4. Come recentemente confermato, in linea con precedenti conformi, da questo Tribunale *“sulla base delle previsioni dettate dall’art. 32, commi 26 e 27, del decreto legge n. 269 del 2003 e dagli artt. 2 e 3, comma 1, lettera b), della legge regionale del Lazio n. 12 del 2004, 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 decreto legge n. 269 del 2003, integrate dalle opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria (ex plurimis, in termini: Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, 17 febbraio 2015, n. 2705; 4 aprile 2017 n. 4225; 13 ottobre 2017, n. 10336; 11 luglio 2018, n. 7752; 24 gennaio 2019, n. 931; 9 luglio 2019, n. 9131; 13 marzo 2019, n. 4572; 2 dicembre 2019 n. 13758; 7 gennaio 2020, n. 90; 2 marzo 2020, n. 2743; 26 marzo 2020 n. 2660; 7 maggio 2020, n. 7487; 18 agosto 2020, n. 9252; Sez. Stralcio, 7 giugno 2022 n. 7384; 15 luglio 2022, n. 10072; Consiglio di Stato, Sez. VI, 17 gennaio 2020 n. 425), mentre per le altre tipologie di abusi, quale quello della ricorrente, riconducibili alle tipologie di illecito di cui ai nn. 1, 2 e 3, del menzionato Allegato, interviene una preclusione legale alla sanabilità delle opere abusive; la norma statale di cui all’art. 32, comma 27, del decreto legge n. 269 del 2003 è chiara nell’indicare come ostativa alla possibilità di rilascio del condono la realizzazione di opere recanti nuove superfici e nuovi volumi su aree soggette a vincoli posti a tutela 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 senso ancor più restrittivo è intervenuta la legge regionale della Regione Lazio n. 12 del 2004, la quale, all’art. 3, comma 1, lettera b), prevede la non sanabilità delle opere 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"* (Tar Lazio Roma, Sezione IV Ter, 21 febbraio 2024 n. 3457).

5. Né rispetto alla ridetta insanabilità *ex lege* assume rilievo la verifica di compatibilità urbanistica o paesaggistica, essendo la valutazione circa la non condonabilità di abusi maggiori in aree vincolate già serbata dal legislatore *ex ante*.

5.1. In ragione della insanabilità *in nuce* degli abusi maggiori in zona vincolata, la P.A. non è tenuta, in tali casi, a procedere ad alcun accertamento in concreto della compatibilità dell'abuso rispetto al vincolo imposto, mediante l'acquisizione del parere da parte dell'Autorità garante della sua tutela, né a verificare la compatibilità urbanistica delle opere: a fronte dell'accertata assoluta non condonabilità dell'abuso maggiore su bene vincolato, la verifica della conformità urbanistica, nella fattispecie correttamente omessa dalla P.A., non assume, infatti, alcuna rilevanza (ex plurimis, Tar Lazio, Roma, sez. II-bis, 17 febbraio 2015, n. 2705; 4 aprile 2017 n. 4225; 13 ottobre 2017, n. 10336; 11 luglio 2018, n. 7752; 24 gennaio 2019, n. 931; 9 luglio 2019, n. 9131; 13 marzo 2019, n. 4572; 2 dicembre 2019 n. 13758; 7 gennaio 2020, n. 90; 2 marzo 2020, n. 2743; 26 marzo 2020 ,n. 2660; 7 maggio 2020,n. 7487; 18 agosto 2020, n. 9252; sez. Stralcio, 7 giugno 2022 n. 7384; 15 luglio 2022, n. 10072; Cons. St., sez. VI, 17 gennaio 2020 n. 425).

5.2. Alcun rilievo ha poi la circostanza, pure dedotta dalle ricorrenti nelle proprie memorie, secondo la quale gli attuali strumenti regolatori del Comune (in specie, la variante al PRG vigente, approvata con Del. n. 40/2013 dell'Assemblea Capitolina) consentirebbero interventi del genere di quelli oggetto della istanza di condono nell'area interessata dall'abuso, e ciò in quanto la disciplina condonistica è una disciplina straordinaria ed eccezionale, ancorata ai ristretti limiti entro i quali la sanabilità dell'abuso è consentita dalla

stessa e prescinde, dunque, dalle regole che governano la edificabilità ordinaria ed a regime.

6. Non merita miglior sorte la doglianza con cui parte ricorrente invoca l'applicabilità delle disposizioni degli artt. 51 e 52 del P.T.P. Veio Cesano, trattandosi di disposizioni peculiari – riguardanti le *“nuove edificazioni necessarie alla conduzione agricola del suolo, quando si disponga di una superficie di terreno estesa con continuità per almeno 5 HA”* – che in alcun modo si attagliano alla fattispecie all'esame.

7. Infondato in fatto, infine, è il motivo di ricorso, con cui la difesa attorea stigmatizza che il Comune non abbia adeguatamente considerato le osservazioni presentate in risposta al preavviso di rigetto.

7.1. Come emerge dal corpo motivazionale dell'atto gravato, la P.A. ha infatti espressamente preso in considerazione le osservazioni presentate da parte ricorrente, evidenziando - per quel che qui interessa - che *“le osservazioni addotte dalla proprietà, non sono state ritenute dal competente Ufficio Tecnico, della società Risorse per Roma sufficienti al superamento dei motivi ostativi sopra enunciati, come rilevato nella Relazione di Valutazione delle osservazioni prot. -OMISSIS-del 15.06.2021 che recita: “(...) omissis (...) Nelle osservazioni prodotte non viene presentata alcuna documentazione utile ad avviare una diversa istruttoria della domanda per quanto riguarda il silenzio-assenso (...) omissis (...) non si perfeziona per le opere realizzate in area sottoposta a vincolo paesaggistico (...) omissis (...)”; le modifiche apportate all'art.10, comma 1, L. R. 12/2004, dall'art.20, comma 4, lettera b, L. R. 12/2016, prevedono che: “ le domande di concessione del titolo abilitativo edilizio presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge (...) omissis (...) sono valide ed efficaci ai fini della legge stessa e proseguono l'iter amministrativo ai sensi dell'art.32 L.326/2003 (...) omissis (...)”; gli abusi realizzati rientrano nella tipologia di opere insuscettibili di **sanatoria** ai sensi dell'art.32, comma 27, lett. d) della L.326/2003 che recita: “(...) omissis (...) 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 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 (...) omissis (..)*”.

7.2. Conseguentemente, nel richiamare *per relationem* gli argomenti dell’Ufficio tecnico a confutazione delle “osservazioni addotte dalla proprietà”, l’organo decisore ha concluso che “*le ulteriori verifiche effettuate dal competente Ufficio Istruttorie della società Risorse per Roma, confermano che il preavviso di rigetto, già notificato con prot. -OMISSIS-del 9.04.2018, conserva la propria efficacia, stante le motivazioni di insanabilità dell’istanza (abuso in area vincolata) già portate a conoscenza dei soggetti interessati*”.

7.3. In ogni caso, quand’anche la P.A. non avesse tenuto conto delle ridette osservazioni (il che è da escludere, per quanto innanzi evidenziato), la natura vincolata del provvedimento in questione avrebbe comportato l’applicabilità della regola conservativa sancita dall’art. 21 *octies*, comma 2, della legge n. 241/1990.

8. Per le ragioni suesposte il ricorso va respinto, in quanto infondato.

9. Le spese di lite possono essere compensate, stante l’assenza di attività difensiva dell’Amministrazione intimata.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 marzo 2025 con l’intervento dei magistrati:

Angelo Fanizza, Presidente FF

Nino Dello Preite, Primo Referendario, Estensore

Fabrizio Giallombardo, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Nino Dello Preite**

**IL PRESIDENTE**  
**Angelo Fanizza**

IL SEGRETARIO