

Publicato il 04/12/2023

**N. 18133/2023 REG.PROV.COLL.**  
**N. 00234/2013 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 234 del 2013, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Giovanni Molettieri, rappresentato e difeso dall'avvocato Luigi Sabatini, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, piazza Crati n. 20, e domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

il Comune di Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocato Umberto Garofoli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso la sede dell'Avvocatura comunale in Roma, via del Tempio di Giove n. 21;

la Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica, non costituita in

giudizio;

*per l'annullamento*

**RICORSO INTRODUTTIVO:**

della determinazione dirigenziale n. 120 dell'1 ottobre 2012, prot. 70252, adottata da Roma Capitale, con cui è stata rigettata l'istanza di condono edilizio presentata in data 31 marzo 2004 per regolarizzare un "ampliamento del sottotetto" di un immobile sito in Roma, via Ponte Buggianese n. 25;

**I MOTIVI AGGIUNTI:**

della determinazione dirigenziale n. CP/1562/2014 del 15 ottobre 2014, prot. CP/82299/2014, adottata da Roma Capitale, di comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio per l'esecuzione di lavori edilizi in via Ponte Buggianese n. 25;

**II MOTIVI AGGIUNTI:**

della determinazione dirigenziale n. CP/1381/2015 del 21 settembre 2015, prot. CP/72970/2015, adottata da Roma Capitale, di ingiunzione a rimuovere gli interventi abusivamente realizzati.

Visti il ricorso introduttivo ed i motivi aggiunti, con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 14 novembre 2023 il Presidente Rita Tricarico 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 il Si. Molettieri ha impugnato la determinazione dirigenziale n. 120 dell'1 ottobre 2012, prot. 70252, con cui Roma Capitale ha respinto l'istanza di condono dal predetto presentata in data 31 marzo 2004 per la regolarizzazione di "opere di ampliamento del sottotetto" di un immobile sito in Roma, via Ponte Buggianese n. 25, poi integrata il successivo 19 aprile 2005.

1.1. Notificata il 9 gennaio 2015 la determinazione dirigenziale n. CP/1562/2014 del 15 ottobre 2014, avente ad oggetto "*avvio del procedimento sanzionatorio per l'esecuzione di lavori edilizi in VIA PONTE BUGGIANESE n. 25*", essa è stata gravata in seno al presente giudizio con un primo ricorso per motivi aggiunti.

1.2. Con determinazione dirigenziale n. CP/1381/2015 del 21 settembre 2015, prot. CP/72970/2015, Roma Capitale ha ingiunto all'odierno ricorrente:

- la demolizione delle opere abusivamente realizzate, indicate nel "*frazionamento dell'unità immobiliare int. 4/5*" in due unità immobiliari, "*più l'ampliamento al piano terzo di circa mq. 104 di S.U.L., con destinazione d'uso residenziale*", "*non comportando tale intervento problemi statici o comunque pregiudizio per le strutture preesistenti regolarmente realizzate*", ex art. 33 del d.P.R. n. 380 del 2001;

- il pagamento della sanzione pecuniaria di € 15.000,00, basata sulla carenza di "*atti di competenza del Ministero dei Beni Culturali del Turismo Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma*", in caso di mancata demolizione.

Quest'ultimo provvedimento è stato impugnato con un secondo ricorso per motivi aggiunti.

2. Con sentenza non definitiva n. 8470 del 13 luglio 2017, la sezione II bis di questo Tribunale, presso la quale il ricorso in epigrafe era incardinato:

I) ha respinto l'azione di annullamento avverso il suindicato diniego di condono edilizio, sul rilievo dell'esistenza del vincolo paesaggistico sull'area su cui insiste l'immobile oggetto della relativa istanza, rispetto al quale alcuna doglianza è stata mossa da parte ricorrente;

II) ha dichiarato inammissibile il primo ricorso per motivi aggiunti, essendo stato proposto avverso un mero atto endoprocedimentale, privo di carattere lesivo;

III) relativamente al secondo ricorso per motivi aggiunti non ha invece adottato alcuna decisione, dovendo prendere posizione in ordine alla sussistenza o meno di *“problemi statici o comunque pregiudizio per le strutture preesistenti regolarmente autorizzate/per le parti realizzate in conformità al titolo abilitativo”*.

2.1. Con specifico riguardo a quest'ultimo punto, attesa la contestazione mossa in ricorso rispetto all'assenza di tali problemi asserita dal Comune resistente nell'ordinanza demolitoria, il T.a.r. ha disposto *“una verifica, ai sensi dell'art. 66 c.pr.amm., all'uopo incaricando il Direttore Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità della Regione Lazio, o funzionario/i da questi delegato/i, volta – in particolare – a definire se la rimozione delle strutture edilizie abusivamente realizzate, così come contemplate nella determinazione dirigenziale del 21 settembre 2015, possa o meno comportare “problemi statici o comunque pregiudizio per le strutture preesistenti”.*”.

2.2. In data 3 ottobre 2018, ottenuta una proroga, il nominato verificatore ha depositato la propria relazione corredata di documentazione.

3. *Medio tempore*, con atto notificato il 12 febbraio 2018 e depositato in giudizio il 23 febbraio 2018, il Sig. Molettieri ha proposto appello avverso la predetta sentenza non definitiva n. 8470 del 2017 (ricorso n. 1463 del 2018).

3.1. L'appello è stato rigettato con sentenza del Consiglio di Stato – sezione VII n. 220 del 9 gennaio 2023.

4. Nelle more, in primo grado si è atteso l'esito dell'appello prima dell'adozione della sentenza definitiva che decidesse sul punto oggetto di verificaione.

5. Trasferito il ricorso alla sezione IV ter, a fronte della decisione in appello e stante la relazione del verificatore, il ricorso è stato fissato alla camera di consiglio del 13 giugno 2023 ai sensi dell'art. 72 bis c.p.a. (avvisi di udienza del 29 marzo 2023).

5.1. Con istanza depositata in giudizio il 30 marzo 2023, parte ricorrente ha rappresentato di aver notificato il 3 marzo 2023 e depositato presso il Consiglio di Stato il 21 marzo 2023 ricorso per revocazione, chiedendo, pertanto, un rinvio.

5.2. Con ordinanza collegiale n. 10288 del 16 giugno 2023, questa sezione ha sospeso il giudizio in attesa della decisione del Consiglio di Stato sul ricorso per revocazione (n. 2659 del 2023).

6. Il ricorso per revocazione è stato dichiarato inammissibile dal Consiglio di Stato-sezione VII con sentenza n. 6702 del 7 luglio 2023.

7. Con istanza depositata nel presente giudizio in data 3 agosto 2023, parte ricorrente ha chiesto la fissazione del processo sospeso.

7.1. Quindi è stata fissata l'udienza camerale ex art. 72 bis del 14 novembre 2023 (avvisi del 4 agosto 2023).

7.2. Le parti hanno depositato memorie e documenti ai sensi dell'art. 73

c.p.a. in vista della predetta camera di consiglio, nella quale il ricorso è stato trattenuto in decisione.

8. Come evidenziato in precedenza, al Collegio rimane da decidere unicamente il punto - ancora non definito con la più volte richiamata sentenza parziale - circa la sussistenza o meno di possibili problemi alla statica dell'edificio determinati dalla demolizione della parte abusiva, in quanto originariamente priva di titolo edilizio e non condonata, oggetto dell'ordinanza impugnata con i secondi motivi aggiunti.

8.1. Al riguardo, stante il carattere squisitamente tecnico della questione, che esula dalle competenze del decidente, è stata disposta una verifica, compiutamente eseguita con deposito in giudizio della relativa perizia corredata di documentazione a supporto.

Il verificatore – Architetto Maurizio Galimberti – ha esaminato la struttura del fabbricato *de quo*, rilevando: *“Le opere realizzate dal ricorrente in assenza di titolo edilizio e oggetto del condono sopra indicato rigettato da parte dell'Amministrazione Comunale, hanno riguardato la copertura del fabbricato con la demolizione e ricostruzione della stessa.*

*La sopraelevazione realizzata abusivamente ha interessato il locale sottotetto del fabbricato e ha visto l'innalzamento della parte di tetto con interruzione della continuità delle travi di colmo del tetto a circa m 2,50 dall'appoggio sul muro perimetrale, nonché l'interruzione della continuità strutturale delle falde del tetto stesso, per poter creare delle pareti in tufo che permettessero la sopraelevazione della parte centrale del padiglione del tetto di circa 1,50 m.*

*La nuova struttura di copertura è stata appoggiata sui muri di tufo e realizzata con una struttura in travi di acciaio, in corrispondenza dei*

*colmi del padiglione, in appoggio al cordolo perimetrale, a sostegno di un solaio latero cementizio analogo a quello della struttura esistente.*

*Con la sopraelevazione della parte centrale del tetto è stata anche annessa parte del terrazzo di copertura con incremento della superficie dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano e del piano coperture, per una superficie utile lorda pari a circa 80 mq.”.*

*Ha aggiunto: “Attualmente, la sopraelevazione, inserita in un edificio di muratura portante, ha creato un consolidato sistema funzionale in essere dal 1996, e una eventuale rimozione della stessa, con le inevitabili e necessarie vibrazioni derivanti dalla demolizione del tetto e delle murature potrebbe creare dei dissesti e fessurazioni nella sottostante parte dell'edificio.*

*Non si può non considerare anche la oggettiva difficoltà nel ripristinare l'originario stato dei luoghi e la miscela omogenea del getto di calcestruzzo del tetto ante 1996, e la condivisibile incertezza statica del ripristino dello “stato dei luoghi” così come ingiunto dall'Amministrazione Comunale.”.*

*Ha quindi concluso, rispondendo al quesito posto in sede di verificaione: “in base al sopralluogo effettuato in data 5 luglio 2018, e dalla lettura della Perizia Statica del 2/11/2015 a firma dell'Architetto Francesco Pezzini che si condivide, l'eventuale rimozione della struttura realizzata abusivamente e oggetto del condono richiesto con protocollo n° 0/518061 31 marzo 2004 ai sensi della Legge 326/2004 e facente parte dell'immobile distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 780 del Comune di Roma particella 424 di proprietà del signor Giovanni Molettieri comporterebbe problematiche statiche o comunque pregiudizio alle strutture portanti dell'intero edificio residenziale.”.*

8.2. Dato il chiaro ed inequivocabile tenore della relazione del verificatore, dalla quale non vi è ragione di discostarsi, il secondo ricorso per motivi aggiunti è fondato e deve accogliersi nella parte in cui contesta l'operato dell'Amministrazione nel comminare la sanzione demolitoria, senza un previo accertamento di idoneità statica (punto 7, pag. 12).

8.3. Di conseguenza l'ordinanza gravata va annullata, in quanto prevede la demolizione delle opere abusive e la previsione di una sanzione pecuniaria pari a 15.000,00 € in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione (che si è detto non deve essere eseguito).

8.4. Resta fermo il carattere abusivo delle opere contestate – come già acclarato nella sentenza non definitiva n. 8470 del 2017 passata in giudicato - rispetto alle quali il Comune potrà comunque provvedere, tenuto conto, a monte, delle risultanze della verifica ed altresì di quanto statuito in questa sede.

9. Tenuto conto del rinvio alla decisione definitiva della statuizione sulle spese di giudizio e considerata la soccombenza reciproca delle parti, se ne dispone la compensazione integrale tra le stesse.

10. La suddetta decisione concerne specificamente le spese legali, mentre quelle sostenute per la verifica, anticipate nella misura di € 1.000,00 (mille/00) dal ricorrente, somma ritenuta congrua ed adeguata, peraltro conformemente a quanto affermato dallo stesso verificatore, vanno poste a carico di Roma Capitale, la quale è tenuta, pertanto, a restituirle al ricorrente stesso.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta

Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, per quanto già non deciso con la sentenza n. 8470 del 2017:

- accoglie nei modi di cui in motivazione i secondi motivi aggiunti;
- compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio con riferimento al gravame introduttivo ed ai primi e secondi motivi aggiunti;
- pone a carico di Roma Capitale il compenso dovuto al verificatore, nella misura forfetaria di € 1.000,00 (mille/00), da restituire al ricorrente che lo ha versato in conto anticipo.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 novembre 2023 con l'intervento dei Magistrati:

Rita Tricarico, Presidente, Estensore

Valerio Bello, Referendario

Valentino Battiloro, Referendario

**IL PRESIDENTE, ESTENSORE**  
**Rita Tricarico**

**IL SEGRETARIO**