

Publicato il 07/02/2024

**N. 02422/2024 REG.PROV.COLL.
N. 08093/2014 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 8093 del 2014, proposto da Filippo Ciampitti, rappresentato e difeso dagli avvocati Angelo Colucci e Rosalba Genovese, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Rosalba Genovese in Roma, viale Ippocrate, 92;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Andrea Magnanelli e Alessandro Freni, domiciliataria ex lege in Roma, via Tempio di Giove, 21 e con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

della determinazione del dirigente del Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica, Ufficio Condoni edilizi di Roma Capitale n.

347 del 05.03.2014, con la quale è stata rigettata la domanda di condono per un edificio sito in Roma, via Monesioglio.

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 26 gennaio 2024 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Il Sig. Filippo Ciampitti ha impugnato la determinazione del Comune di Roma Capitale del 5 marzo 2014 n. 347 con la quale è stata rigettata la domanda di condono presentata dal ricorrente (prot. n. 0/540789, sot. 0) in conseguenza della realizzazione di un "*immobile posto al piano terra con destinazione abitazione*", per mq 73,00 di s.u.r, e una cubatura fuori terra di mc 247,00.

Il 9 aprile 2013, ai sensi dell'art. 10 bis l. n. 241/90, gli è stato inviato l'avviso di rigetto della domanda di condono, in quanto l'edificio ricadrebbe in area sottoposta a tutela dei beni paesaggistici e al quale seguiva (malgrado le osservazioni del ricorrente) il provvedimento di rigetto definitivo.

Nell'impugnare detto provvedimento si sostiene l'esistenza dei seguenti vizi:

1. la violazione della Legge n. 326/2003 e della l. reg. Lazio n. 12/2004

nonché dell'art. 134, comma 1, lett. a) codice dei beni ambientali, oltre al travisamento dei fatti, in quanto l'edificio ricadrebbe nell'ambito della c.d. zona 02 (recupero urbanistico) e nel perimetro del piano di recupero urbanistico Nucleo 19.12b "Pian del Marmo" che riguarda un vasto quartiere ormai edificato e urbanizzato;

2. l'ulteriore violazione della Legge n. 326/2003 e l'omessa valutazione della disciplina del piano paesistico; a parere del ricorrente, pur essendo la zona in cui è situato l'edificio del ricorrente inclusa nel piano territoriale paesistico n. 15/b "Valle del Tevere", la sua classificazione, come zona di tutela limitata sottozona T1b, consentirebbe le trasformazioni di oggetto dell'istanza di condono;

3. la violazione della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto sarebbe illegittima una qualunque sanzione pecuniaria o di ripristino.

Si è costituito il Comune di Roma Capitale che ha contestato le argomentazioni proposte e chiesto il rigetto del ricorso.

All'udienza di riduzione dell'arretrato del 26 gennaio 2024, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO

1. Il ricorso è infondato e va respinto.

1.1 Sono da respingere i primi due motivi con i quali si sostiene l'insussistenza del vincolo paesaggistico, in quanto l'immobile ricadrebbe in un'area oramai urbanizzata, rientrando nel perimetro del piano di recupero urbanistico Nucleo 19.12b "Pian del Marmo" che riguarda un quartiere ormai edificato, che non avrebbe nulla delle caratteristiche delle aree vincolate.

1.2 Contrariamente a quanto dedotto, va evidenziato come sia stato lo

stesso ricorrente a confermare (nel secondo motivo) che *“la zona in cui è situato l’immobile del ricorrente è inclusa nel piano territoriale paesistico n. 15/b “Valle del Tevere”*, circostanza ulteriormente ribadita dall’avvenuto deposito del certificato di destinazione urbanistica che conferma la sussistenza dei vincoli individuati dall’Amministrazione.

1.3 Si consideri, peraltro, che l’istanza di condono riguarda un abuso che ha determinato la realizzazione di un’intera unità immobiliare, con aumento di superficie utile e volumetria e adibita a civile abitazione.

1.4 E’ altrettanto evidente che non rileva l’avvenuta urbanizzazione dell’area e, ciò, considerando che il vincolo paesaggistico è fondato com’è su una valutazione complessiva del paesaggio e dell’area circostante, che presuppone un giudizio di prevalenza dell’interesse pubblico che, in quanto tale, può essere superato solo da un successivo provvedimento di revoca o di rimozione del vincolo stesso che, al termine di una nuova istruttoria, determini il venir meno delle circostanze e dei presupposti originari.

1.5 E’ noto, peraltro, che l’art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 4 e l’art.3, comma 1, lett. b), della L.Reg. n. 12/04, prevede che per le aree soggette a vincolo siano sanabili esclusivamente le opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria (tipologie nn. 4, 5 e 6 dell'allegato "1" alla legge 24 novembre 2003, n. 326), tipologie queste ultime che escludono gli incrementi volumetrici e di superficie.

1.6 Un costante orientamento giurisprudenziale ha evidenziato che *“l’applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata ..(sia) 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" e, ancora, che "ai sensi dell'art. 32 comma 27 lett. d) del decreto legge su menzionato come convertito sul terzo condono, ... (siano) sanabili le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta al vincolo" (Cons. St., Sez. VI, 18.05.2015 n. 2518; Cons. Stato, sez. VI, 16/08/2023, n. 7779 Cons. Stato, Sez. VI, 3 febbraio 2023 n. 1182, 29 luglio 2022 n. 6684, 22 aprile 2022 n. 3088 e 17 marzo 2020 n. 1902).

1.7 Anche la successiva giurisprudenza di merito ha confermato che *“in materia edilizia ed urbanistica, in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, non può essere ammessa a sanatoria un'opera abusivamente realizzata qualora comporti l'edificazione di nuove superfici abitabili e un conseguente aumento volumetrico, seppur minimo, non rilevando in tal senso l'entità del vincolo stesso (assoluto o relativo) (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 23/01/2018, n. 828)”*.

1.8 Il fatto che si sia in presenza di una zona urbanizzata non fa venire meno l'esigenza di scongiurare la realizzazione di ulteriori interventi abusivi, risultando evidente come il vincolo paesaggistico non sia suscettibile di venir meno solo perché in passato sia stato disatteso, imponendosi al contrario un maggiore rigore per il futuro per prevenire ulteriori danni all'ambiente e salvaguardare quel poco di integro che ancora residua (TAR Lazio sez. IV Ter, 01/02/2023 b.18076).

1.9 Da respingere è anche la terza e ultima censura con la quale si sostiene che sarebbe illegittima una qualunque ulteriore sanzione demolitoria o pecuniaria e, ciò, considerando che il Comune non risulta aver adottato i provvedimenti di carattere repressivo e sanzionatorio, essendosi quindi in presenza di poteri amministrativi ancora inespressi.

2. In conclusione l'infondatezza di tutte le censure proposte, consente di respingere il ricorso, mentre le spese possono essere compensate in considerazione della particolarità della fattispecie esaminata.

P.Q.M.

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

Compensa le spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.
Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 26 gennaio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Giacinta Serlenga, Presidente FF

Giovanni Ricchiuto, Consigliere, Estensore

Lorenzo Ieva, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Giovanni Ricchiuto

IL PRESIDENTE
Giacinta Serlenga

IL SEGRETARIO