

Publicato il 31/10/2024

**N. 19212/2024 REG.PROV.COLL.**  
**N. 06374/2023 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 6374 del 2023, integrato da motivi aggiunti, proposto da P.V.P. Giustiniana Spdarl, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Avilio Presutti e Marco Laudani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio del primo in Roma, piazza San Salvatore in Lauro n. 10;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Valentina Antonelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso gli uffici dell'Avvocatura Capitolina siti in Roma, Via del Tempio di Giove n. 21;

*nei confronti*

Francescopaolo Panariello, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesca Giglio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via dei Martiri de La Storta n. 39;

*per l'annullamento*

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- del provvedimento di Roma Capitale, Municipio Roma XV, Direzione Tecnica, Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, Ispettorato Edilizio, prot. CU-N° 14485 del 13 febbraio 2023 recante quale oggetto “S.C.I.A. prot. n. CU/37875 del 18/05/2017 Immobile sito in Via Martiri della Storta n. 40. Dichiarazione di inefficacia della S.C.I.A.”;

- della nota prot. n. CU/9091 del 27 gennaio 2023 di comunicazione dei motivi

ostativi all'accoglimento della SCIA;

- del provvedimento di Roma Capitale, Municipio Roma XV, Sportello Unico dell'Edilizia prot. CU-N° 29427 del 14 marzo 2023 recante oggetto “Riscontro ad istanze in autotutela con contestuale diffida e costituzione in mora prot. CU/16150 del 16.02.2023 e prot. CU/18480 del 23.02.2023 – Immobile sito in via Martiri della Storta 40”;

- di ogni altro atto presupposto, connesso e conseguente.

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da P.V.P. Giustiniana Spdarl il 18 marzo 2024:

- del provvedimento di Roma Capitale, Municipio Roma XV, Direzione Tecnica, Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, Ispettorato Edilizio, prot. CU-N° 14485 del 13 febbraio 2023 recante quale oggetto “S.C.I.A. prot. n. CU/37875 del 18/05/2017 Immobile sito in Via Martiri della

Storta n. 40. Dichiarazione di inefficacia della S.C.I.A.”;

- della nota prot. n. CU/9091 del 27 gennaio 2023 di comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della SCIA;
- del provvedimento di Roma Capitale, Municipio Roma XV, Sportello Unico dell'Edilizia prot. CU-N° 29427 del 14 marzo 2023 recante quale oggetto “Riscontro ad istanze in autotutela con contestuale diffida e costituzione in mora prot. CU/16150 del 16.02.2023 e prot. CU/18480 del 23.02.2023 – Immobile sito in via Martiri della Storta 40”; di ogni altro atto presupposto, connesso e conseguente.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e di Francescopaolo Panariello;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 24 settembre 2024 il dott. Valerio Bello e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Premesso che:

- la ricorrente è proprietaria del circolo sportivo denominato “Casetta Bianca” sito in Roma, Via Martiri della Storta n. 40, presso il quale vengono praticate numerose attività sportive quali il padel, il tennis, il nuoto ed il beach volley;
- in data 18 maggio 2017, la ricorrente ha presentato al Comune una SCIA per l’esecuzione di interventi di conversione di parte degli impianti adibiti al tennis in campi per la pratica del beach volley, consistenti nell’*“adeguamento funzionale mediante posa di strato da cm. 40 di sabbia su superficie campo da tennis e installazioni impianti per il*

*riscaldamento a pav. ed aria, posa stagionale di pallone pressostatico”;*

- con l’impugnata nota del 13 febbraio 2023, l’amministrazione resistente ha disposto l’inefficacia della predetta SCIA, motivata (come emerge, *per relationem*, dal contenuto del preavviso di rigetto) sulla scorta della precedente adozione di un diniego di condono edilizio (Determinazione Dirigenziale prot. n. QI197130 del 18 novembre 2022) concernente la “preesistenza” sulla quale insistono le opere oggetto della segnalazione e, dunque, del noto principio in forza del quale qualsivoglia intervento edilizio su opere abusive ne ripete senz’altro il carattere di illiceità;

- in risposta alla richiesta di intervento in autotutela, il Comune ha confermato la propria determinazione, chiarendo come *“il Circolo sportivo per cui è causa è sito in un’unica particella catastale ed autorizzato da unica concessione edilizia, ed è quindi da considerare come unica unità immobiliare, con la conseguenza che, il venir meno della regolarità urbanistica delle preesistenze “conditio sine qua non” per la realizzazione di qualsiasi intervento edile”;*

Rilevato che:

- ad avviso della ricorrente, la declaratoria di inefficacia della SCIA sarebbe illegittima in quanto a) il preavviso di diniego sarebbe stato comunicato al solo tecnico incaricato di redigere, all’epoca, il progetto allegato, e non anche alla parte interessata; b) sarebbe errata la tesi sostenuta dal Comune secondo la quale il diniego di condono, riguardante opere diverse da quelle oggetto della SCIA, è idoneo a spiegare effetti preclusivi anche in relazione a queste ultime; c) da ultimo, l’amministrazione non avrebbe il potere di imprimere un assetto di interessi definitivo alla vicenda, atteso che il presupposto diniego di

condono è attualmente *sub iudice*, essendo stato impugnato dinanzi a questo Tribunale con ricorso iscritto al n. 1559/23 R.G.;

- con motivi aggiunti depositati in data 18 marzo 2024, la ricorrente ha integrato le proprie originarie censure allegando come, a far data dal 22 febbraio 2024, la particella sulla quale insistono i campi da beach volley risulta distinta da quelle riguardanti i manufatti oggetto dell'istanza di condono;

- si sono costituiti in giudizio il Comune resistente e il controinteressato (chiamato in giudizio in qualità di proprietario frontista), concludendo per il rigetto del ricorso;

- all'udienza pubblica del 24 settembre 2024, il difensore di parte ricorrente ha formulato istanza di concessione di un termine a difesa e di rinvio della discussione in conseguenza del deposito tardivo (effettuato nella stessa giornata) di documenti da parte dell'amministrazione (in particolare, del progetto e della planimetria allegati all'originaria concessione edilizia legittimante la realizzazione del centro sportivo);  
indi, la causa è stata trattenuta in decisione;

Ritenuto che:

- in via preliminare, deve essere respinta la suddetta istanza di rinvio, essendo i documenti tardivamente depositati irrilevanti ai fini della decisione;

- nel merito, è fondato il motivo *sub b)* articolato nel ricorso introduttivo, atteso che l'assunto, da cui muove l'amministrazione resistente, secondo il quale l'insistenza di una pluralità di manufatti sulla medesima particella costituisce ragione sufficiente a giustificare una omogeneizzazione del loro regime giuridico, non è corretto in quanto del tutto privo di fondamento normativo;

- neppure è idoneo, a tal fine, il dato, meramente formale (*rectius*: documentale), dell'esistenza di unico titolo abilitativo (nel caso di specie, l'originaria concessione edilizia del 1978, menzionata da tutte le parti) riferibile all'intero centro sportivo;
- infatti, ciascun manufatto costituisce una *res a sé stante* anche se facente parte di un unico complesso aziendale, fintanto che non sia data dimostrazione dell'unicità funzionale e strutturale sul piano strettamente urbanistico-edilizio;
- ne è prova la ricorrente affermazione giurisprudenziale secondo cui *“In tema di condono edilizio nel momento in cui l'abuso consista nella costruzione di un fabbricato che faccia capo ad un unico centro di interessi e che sia suddiviso in più unità immobiliari, ancorché dotate di autonomia funzionale, il limite volumetrico va riferito all'edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari di cui il medesimo si compone”* (*ex multis*, T.A.R. Napoli, sez. III, n. 6010/23), dalla quale si desume che soltanto in caso di costruzione originaria di un unico manufatto, poi suddiviso, è possibile argomentare nel senso di una considerazione unitaria di singole porzioni immobiliari ormai dotate di autonomia funzionale;
- del resto, lo stesso diniego di condono agli atti (che non ricomprende la realizzazione dei campi da tennis), prende in esame i diversi interventi edilizi oggetto dell'istanza e non il centro sportivo (o la particella) in sé;
- ne deriva l'accoglimento del ricorso per i profili evidenziati, con assorbimento sia delle censure di carattere formale non esaminate che del motivo articolato con i motivi aggiunti (tenuto conto dell'irrilevanza del profilo relativo all'insistenza del manufatto sull'una o sull'altra particella) e con salvezza degli ulteriori provvedimenti

dell'amministrazione in ordine alla verifica del titolo edilizio idoneo a legittimare l'intervento di cui alla SCIA oggetto di causa, nel rispetto dei principi affermati dal Tribunale;

- le spese di lite seguono la soccombenza dell'amministrazione resistente e vengono liquidate come in dispositivo, mentre sussistono i presupposti per la compensazione nel rapporto processuale tra la ricorrente e il controinteressato;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, lo accoglie nei limiti di cui in motivazione.

Condanna l'amministrazione resistente alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente, che liquida in €1.500 (millecinquecento/00) per compensi, oltre accessori di legge se dovuti, nonché del contributo unificato.

Compensa le spese tra la ricorrente e il controinteressato.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 24 settembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Valerio Bello, Referendario, Estensore

Valentino Battiloro, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Valerio Bello**

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

## IL SEGRETARIO