

Publicato il 20/06/2025

**N. 12173/2025 REG.PROV.COLL.**  
**N. 01018/2022 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 1018 del 2022, proposto da Mauro Rapone, rappresentato e difeso dagli Avvocati Emanuela Fancelli ed Erika Basile, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Erika Basile in Roma, piazza Ugo da Como n. 9;

***contro***

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

***per l'annullamento***

- della determinazione dirigenziale di Roma Capitale - Dipartimento

Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio di scopo Condono Edilizio - Servizio Contenzioso Legale Ufficio Reiezioni- Attività Amministrativa-Antiabusivismo Edilizio - Rinunce numero repertorio QI/1511/2021 del

30/09/2021 numero prot. QI/167696/2021, notificato in data 12.11.2021;  
- di ogni altro atto comunque connesso e/o presupposto e/o consequenziale, compresa la nota di Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia U.O. Condoni Contenzioso prot. n. QI 2014/70121 avente ad oggetto: *“Comunicazione ai sensi dell'art.10 bis delle Legge 241/90, come modificata dalla legge n. 15/2005 relativa all'istanza di condono PR. N.0/66217 sot.2.”*

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, c.p.a.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 28 marzo 2025 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 in esame il Sig. Rapone impugna la determina dirigenziale i cui estremi sono riportati in epigrafe, recante il rigetto dell'istanza di condono prot.nr. 0/66217 sott. 002 concernente la sanatoria edilizia di un magazzino in via Monte del Marmo nn 241-243,

motivato con riferimento all'avvenuto superamento della volumetria massima ammissibile in considerazione dell'intero compendio immobiliare, ed il presupposto preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della l. n. 241/1990.

2. Questi i motivi di diritto dedotti:

I) *“Eccesso di potere per carenza assoluta dei presupposti e di istruttoria. Violazione art. 3 L. n. 241/90, eccesso di potere per difetto e contraddittorietà della motivazione”*.

Evidenzia parte ricorrente come abbia presentato nel 1995 un'unica domanda di condono concernente opere abusive corrispondenti a 4 numeri civici diversi, suddivise dall'Ufficio preposto in 4 sottopratiche distinte e poi trattate in maniera autonoma tra loro.

Solo con atto QI n. 70127 notificato in data 5.6.2014, l'Amministrazione ha inviato all'odierno ricorrente un preavviso di reiezione dell'istanza di condono, motivando con riferimento alla realizzazione di una volumetria in esubero.

Quindi si richiama l'art. 39, comma 1, della l. n. 724/1997.

Il ricorrente ha così inviato ben tre integrazioni documentali con note esplicative della normativa citata al fine di provare la fondatezza della richiesta di condono, illustrando, in particolare, che la costruzione oggetto dell'istanza individuata con il sotto numero 1- riguardava la destinazione residenziale e, integrando una domanda autonoma, non superava i limiti ivi stabiliti. Con riferimento alle altre istanze numerate come sotto 2, 3 e 4, tra cui quella in esame, il ricorrente ne evidenziava la destinazione d'uso non residenziale, che, nel 2014, non era considerata soggetta a limiti di volumetria (circolare n. 2241/UL del 17 giugno 1995), sostenendo che comunque anch'essi rientravano nei limiti

di cubatura.

II) *“Violazione del principio di affidamento, violazione dell’art. 1, comma 2 bis l. n. 241/1990. Eccesso di potere per sviamento, ingiustizia e contraddittorietà.”*.

L’Ufficio Tecnico avrebbe adottato la propria decisione sulla base di rilievi dell’Ufficio della società Risorse per Roma (con protocolli QI 112625, 112629, 112633, 112634 e 127511) di cui il ricorrente ignorerebbe il contenuto in quanto mai notificati, in violazione dell’art 1, comma 2 bis, della l. n. 241 del 1990, con la conseguenza di non poter in alcun modo produrre proprie argomentazioni.

III) *“Perfezionamento del condono edilizio per decorso del termine biennale previsto dall’art. 35 co. 17, della L. 47/1985”*.

Al riguardo si evidenzia che nel 1995 l’istante presentava le domande di condono per le opere realizzate in Via Monte del Marmo nei civici contraddistinti dai numeri 241/243, 245, 247 e 249, allegandovi le ricevute di pagamento e la documentazione richiesta dalla normativa, e soltanto con lettera prot. n. 1999/250388 in data 8.02.2000, cinque anni dopo, il Comune di Roma comunicava la determinazione dell’oblazione dovuta. Pertanto *medio tempore*, alla data dell’1.1.1998, il condono si sarebbe perfezionato.

In subordine, anche a voler considerare la domanda iniziale non completa, dalla richiesta di perfezionamento del pagamento, avverso la quale il ricorrente proponeva un ricorso accolto dall’Ufficio, sino al 2003 non veniva richiesto altro e, pertanto, nuovamente si sarebbe maturato il termine di ventiquattro mesi, tenuto conto che in tale ultimo anno il Comune richiedeva al Sig. Rapone di produrre esclusivamente una perizia giurata, il certificato di staticità e copia dell’accatamento,

atti immediatamente prodotti.

Nell'anno 2006 il Comune richiedeva ulteriore documentazione puntualmente prodotta dall'istante, senza ulteriori eccezioni di parte dell'Ufficio, per cui sino al 2014 sarebbe trascorso abbondantemente il termine di ventiquattro mesi previsto dall'art. 35, comma 17, della l. n. 47 del 1985 ai fini del perfezionamento del silenzio assenso.

Anche poi a voler considerare come ultimo atto, ai fini del computo del termine, quello di presentazione dell'ultima nota esplicativa dell'istante a seguito del preavviso di reiezione, nel 2018, il termine di ventiquattro mesi risulterebbe ampiamente decorso poiché l'atto successivo dell'Ufficio è quello impugnato in questo giudizio, notificato in data 12 novembre 2021.

IV) *“Illegittimità dell'atto per violazione del principio espresso dall'art. 21 nonies legge 241/1990 a fronte del silenzio assenso”*.

Essendosi formato il silenzio assenso, avrebbe dovuto applicarsi l'art. 21 nonies della l. n. 241/1990; ciò posto, nella fattispecie non sussisterebbe alcun interesse pubblico alla demolizione delle opere in quanto l'attuale piano regolatore prevede che sull'area in oggetto sia possibile costruire edifici sino al limite di cubatura di 10000,00, trattandosi di aree private, in precedenza agricola, e lontane dal centro abitato.

3. Si è costituito in giudizio l'intimato Comune di Roma Capitale, che, fissata l'udienza straordinaria del 28 marzo 2025 per la definizione del ricorso, ha depositato documentazione.

4. Infine nell'udienza di smaltimento suindicata, tenutasi in modalità da remoto ai sensi dell'art. 87, comma 4 bis, c.p.a., il ricorso è stato trattenuto in decisione.

5. Il ricorso è privo di fondamento.

5.1. Il Collegio ritiene di principiare la presente disamina dal terzo motivo dedotto cui si ricollega il quarto motivo, con riguardo all'assunto perfezionamento del silenzio assenso al momento dell'adozione del censurato provvedimento di diniego di rilascio di condono edilizio ed alla ritenuta necessaria applicazione dell'art. 21 nonies della l. n. 241 del 1990, che si sostiene essere stato violato.

5.2. È corretto affermare che, secondo la disciplina tracciata dall'art. 35 della l. n. 47 del 1985, applicabile alla specie per effetto del rinvio disposto dall'art. 39 della l. n. 724 del 1995, *“decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda, quest'ultima si intende accolta ove l'interessato provveda al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio ed alla presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accatastamento”*.

Si rende, tuttavia, necessaria una rilevante precisazione. Pur sposando il Collegio l'orientamento formale in materia di silenzio assenso, deve considerarsi che, affinché esso si formi, è necessaria la conformità in astratto al modello legale individuato ex ante dalle norme che disciplinano il condono.

5.3. Nella specie l'iniziale unica domanda di condono contemplava una volumetria superiore a quella massima ammissibile; infatti, come si legge testualmente dalla perizia giurata allegata a tale domanda, datata 27.02.1995, che ha assunto il prot. 66217 del 30.03.1995 (come l'istanza unica di sanatoria e la relativa documentazione), la cubatura dell'edificio dichiarata è di 1.400 mc.

5.4. Per le ragioni suindicate, ciò ha impedito, nonostante il decorso del tempo, il perfezionarsi del silenzio assenso.

6. Deve solo aggiungersi, ad escludersi sotto altro profilo l'asserito perfezionamento del silenzio assenso, che questo Giudice, chiamato al riguardo ad eseguire un accertamento, non rinviene nella documentazione depositata in giudizio, quanto meno, i bollettini dei versamenti eseguiti a titolo di oneri concessori e di oblazione, quando invece l'art. 35 della l. n. 47 del 1985, cui rinvia il citato art. 39 della l. n. 724 del 1994, come già visto sopra, stabilisce che la domanda s'intende accolta quando il richiedente provveda al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute (anche) a conguaglio ed alla presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accatastamento; è evidente che, in ossequio al principio dell'onere della prova, è il soggetto interessato a dover fornire prova documentale al riguardo.

7. Conseguentemente, non potendosi ritenersi formato il silenzio assenso al momento della decisione di reiezione della domanda di condono edilizio qui in esame, non era dovuta l'applicazione dell'invocato art. 21 nonies della l. n. 241 del 1990, rimanendo evidentemente fuori l'ambito dell'autotutela, per cui non si ravvisa la sua denunciata violazione.

8. Quanto al computo della volumetria, va innanzi tutto precisato che esso non può che essere cumulativo per l'intero fabbricato, pur interessando più numeri civici, essendo unica la struttura e non valendo evidentemente in contrario la successiva suddivisione dell'oggetto della domanda in quattro diversi sot, eseguita da Roma Capitale, in quanto altrimenti si determinerebbe un'elusione della normativa in tema di limiti di cubatura condonabile.

9. Deve poi puntualizzarsi che, diversamente da quanto dedotto in ricorso, vi rientrano anche le superfici non residenziali.

In proposito l'art. 39 della l. n. 724 del 1994 pone genericamente ed indifferentemente il limite di 750 mc quale cubatura massima sanabile. Certamente la prassi precedentemente seguita dall'Amministrazione, non suffragata da alcuna norma specificamente riferita al limite di che trattasi, non può ritenersi fonte normativa idonea a sorreggere un'interpretazione tale da escludere dal computo le superfici non residenziali.

10. Ne consegue che legittimamente nella specie la domanda di sanatoria è stata rigettata, in applicazione del richiamato art. 39 della l. n. 724 del 1994.

11. Stante il carattere vincolato del provvedimento di diniego di sanatoria, le doglianze mosse in tema di partecipazione sub II) vanno disattese.

12. Per tutte le suindicate ragioni il ricorso deve essere respinto, in quanto infondato.

13. La peculiarità della vicenda esaminata induce alla compensazione integrale tra le parti delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando:

- respinge il ricorso, come in epigrafe proposto;
- compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 28 marzo 2025 con l'intervento dei Magistrati:

Rita Tricarico, Presidente, Estensore

Luca De Gennaro, Consigliere

Silvia Piemonte, Primo Referendario

**IL PRESIDENTE, ESTENSORE**

**Rita Tricarico**

**IL SEGRETARIO**