

Publicato il 06/06/2025

N. 11083/2025 REG.PROV.COLL.
N. 01386/2022 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 1386 del 2022, integrato da motivi aggiunti, proposto da



contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato



per l'annullamento

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- della D.D. rep. n. 1749/2021, prot. n. 189776/2021, di reiezione del condono n. 0/567681 sot. 0, notificata con pec del 16.11.2021;

- della D.D. rep. n. 1762/2021, prot. n. 190829/2021, di reiezione del condono n. 0/567681 sot. 1, notificata con pec del 16.11.2021;
- degli atti di preavviso di rigetto;
- di tutti gli atti istruttori, ivi compresi quelli non conosciuti;
- degli eventuali pareri negativi del MiBAC e della Soprintendenza, ancorché non conosciuti;

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 28.8.2024:

- della D.D. rep. n. 1048/2024, prot. n. 56775/2024 del 2.6.2024 e notificata il 4.6.2024, di “Ingiunzione a rimuovere o a demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Roma, via del Casale di San Pio V, n. 12”.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti 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 28 marzo 2025 la dott.ssa Silvia Piemonte 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 l'atto introduttivo del giudizio i ricorrenti, esponendo di essere subentrati nella proprietà di un immobile sito [REDACTED] per la quale il loro *de cuius* nel 2004 aveva presentato in data 12 dicembre 2004 un'istanza di condono ex legge n. 326 del 2003 con riferimento ad interventi di ampliamento residenziale per mq. 24,00 e la realizzazione di portici ivi insistenti, impugnano i provvedimenti di diniego di condono, meglio indicati in epigrafe, adottati nel 2021 da parte del Comune di Roma.

1.1 Adducono i seguenti motivi di ricorso:

I. *“Violazione e/o falsa applicazione dell’artt. 3, 7, 8, 10 e 10 bis della l.n. 241/1990. Violazione dell’art. 97 della Costituzione. Eccesso di potere per travisamento dei fatti; difetto di motivazione, illogicità e apparente motivazione; ingiustizia manifesta; difetto di istruttoria. Mancata considerazione delle osservazioni proposte.”*

Sostengono i ricorrenti l’illegittimità dei provvedimenti gravati perché l’Amministrazione comunale non avrebbe preso in considerazione le osservazioni dagli stessi presentate dopo aver ricevuto il preavviso di rigetto.

II. *“Violazione e/o falsa applicazione della l. n. 241/1990. Violazione dell’art. 97 della Costituzione. Incompetenza. Eccesso di potere per travalicamento, difetto di istruttoria. Superamento delle prerogative di altro ente e sostituzione in valutazioni non di competenza di Roma Capitale.”*

Lamentano i ricorrenti l’assenza del parere dell’autorità competente a rilevare la presenza di vincoli ostativi agli interventi edilizi; autorità, che, secondo la prospettazione di parte ricorrente, avrebbe, laddove interpellata, espresso parere favorevole alla concessione della sanatoria, atteso che l’area in esame era stata oggetto di diversi interventi edilizi.

III. *“Violazione e/o falsa applicazione della l. n. 241/1990. Violazione dell’art. 97 della Costituzione. Ingiustizia manifesta. Disparità di trattamento”*

Evidente sarebbe la disparità di trattamento rispetto ad altre edificazioni consentite nella medesima zona.

IV. *“Violazione e/o falsa applicazione della l. n. 241/1990. Violazione dell’art. 97 della Costituzione. Ingiustizia manifesta. Disparità di trattamento. Contraddittorietà con precedente manifestazione.”*

Il procedimento sarebbe viziato da un’ingiustizia manifesta derivante dal confronto con il precedente condono rilasciato dall’Amministrazione

competente, rispetto al quale gli interventi richiesti con successiva istanza di condono sarebbero del tutto coerenti e in alcuni punti coincidenti.

V. *“Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 3 della l. r. Lazio n. 12/2004. Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1 e 2 della l. r. Lazio n. 12/2004. Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 32 del d.l. n. 269/2003. Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 32 della l.n. 47/1985, Eccesso di potere per difetto di istruttoria, travisamento dei presupposti di fatto e di diritto. Difetto di motivazione, illogicità e apparente motivazione. Ingiustizia manifesta. Non applicabilità della normativa sottesa al rigetto.”*
Erronea sarebbe la motivazione alla base del rigetto dell’istanza di condono poiché nel caso di specie, essendo l’abuso precedente all’entrata in vigore della l.r. Lazio n. 12 del 2004 (ossia all’11 novembre 2004), troverebbe applicazione l’art. 10, comma 1, della predetta legge regionale secondo cui *“le domande di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria presentate ai comuni competenti ai sensi dell’art. 32 del d.l. n. 269/2003 e successive modifiche antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge ... sono valide ed efficaci e sono definite ai sensi del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269...”*.

VI. *“Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 32 del d.l. n. 269/2003. Condonabilità dell’intervento edilizio oggetto dell’istanza.”*

L’intervento edilizio sarebbe comunque assentibile ai sensi dell’art. 32, comma 25 del d.l. n. 269 del 2003, in base al quale è consentita la sanatoria degli ampliamenti di edifici preesistenti ad uso residenziale, purché l’intervento non superi i 750 metri cubi ovvero il 30% della costruzione originaria.

VII. *“Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 32, comma 26, lett. a) della l. n. 326/2003. Violazione e/o falsa applicazione dell’art. 32 della l.n. 47/1985. Violazione e/o falsa applicazione dell’allegato 1 della l. n. 326/2003. Interventi edilizi ricompresi tra le attività assentibili”*.

Gli interventi oggetto della richiesta di sanatoria rientrerebbero altresì nelle fattispecie previste dalla normativa vigente “postuma” come assentibili anche se ricadenti in zona sottoposta a vincolo.

Le opere realizzate, ed in particolare i portici, rientrerebbero difatti nelle previsioni contenute nell'allegato 1 alla l. n. 326 del 2003, trattandosi di opere di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria e comunque, con riferimento ai portici, inidonee a determinare un aumento di superficie abitabile o volume.

8. *“Violazione e/o falsa applicazione della l. n. 241/1990. Violazione e/o falsa applicazione del d.l. n. 269/2003. Violazione e/o falsa applicazione del d.p.r. n. 495/1992. Formazione del silenzio-assenso.”*

Si sarebbe formato il silenzio-assenso sull'istanza presentata molti anni prima.

IX. *“Violazione della l.n. 241/1990, e in particolare degli artt. 2 e 2bis della l. n. 241/1990. Violazione del legittimo affidamento. Responsabilità dell'Amministrazione nella mancata conclusione del procedimento in oltre 10 anni dalla presentazione dell'istanza di condono.”*

In subordine, laddove non si ritenesse formato il silenzio-assenso sull'istanza di condono, i ricorrenti chiedono che siano accertati la responsabilità dell'Amministrazione competente nella lavorazione della domanda di condono, e il risarcimento del danno derivante in capo agli odierni ricorrenti per il ritardo.

X. *“In subordine: illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 1, lett. b) della l.r.Lazio n. 12/2004 per violazione dell'art. 117, comma 2, lett. s) della Costituzione e dell'art. 3 della Costituzione.”*

In subordine chiedono altresì di sollevare questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, comma 1, lett. b) della l.r. Lazio n. 12 del 2004, laddove interpretata come ostativa al rilascio dell'istanza di condono presentata, per contrarietà rispetto alla disciplina generale nazionale di cui al d.l. n. 269 del 2003. Trattandosi di una materia di competenza statale

esclusiva, in quanto incidente su “tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali”, la norma regionale avrebbe invaso le competenze statali, non solo aumentando la tutela (cubatura condonabile), ma modificandone i confini di applicazione (escludendo intere sezioni di territorio dalla applicazione del regime di condono).

2. Si è costituito con mero atto di stile il Comune di Roma Capitale per resistere al ricorso.

3. Con motivi aggiunti depositati in data 28 agosto 2024 i ricorrenti chiedono altresì l’annullamento del successivo provvedimento di “Ingiunzione a rimuovere o a demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati” per vizi derivati e vizi propri.

In particolare adducono, quale vizio proprio dell’atto di ingiunzione, la *“Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 33 e 34 del d.P.R. n. 380/2001. Eccesso di potere per travisamento dei fatti; manifesta irragionevolezza ed ingiustizia; difetto di istruttoria; difetto di motivazione. Lesione del legittimo affidamento. Omessa valutazione e motivazione dell’incidenza della demolizione sulla struttura preesistente e necessaria fiscalizzazione dell’abuso. Omessa valutazione e motivazione in ordine alla sussistenza dei presupposti per l’applicazione della misura pecuniaria alternativa alla demolizione. Mancata adozione immediata di provvedimento di fiscalizzazione dell’abuso.*

Sostengono, anche allegando successivamente due perizie sul punto, che le opere, per le quali è stato disposto il ripristino, sono oggettive parti integranti dell’intera costruzione preesistente. Di conseguenza sarebbe impossibile e comunque illogico procedere alla demolizione richiesta. L’Amministrazione avrebbe dovuto considerare che il ripristino intimato comprometterebbe la stabilità dell’intero edificio e, comunque, valutarne l’incidenza, disponendo, di conseguenza, la misura pecuniaria alternativa.

4. In data 18 settembre 2024 l’Amministrazione resistente ha depositato copiosa documentazione sui fatti di causa e una relazione dell’Ufficio

“Disciplina edilizia e supporto amministrativo”.

5. Con ordinanza collegiale del 24 settembre 2024 n. 4370 è stata disposta istruttoria, così motivando: *“Rilevato che parte ricorrente ha allegato al ricorso una scheda informativa, recante i dati dell’abuso, nella quale è indicata l’assenza di vincoli sull’area, contrariamente a quanto indicato dall’Amministrazione nei provvedimenti di reiezione delle istanze e nelle relazioni informative di Risorse per Roma Spa allegate in atti; Ritenuto pertanto necessario, al fine di decidere, che l’Amministrazione fornisca una relazione nella quale si chiarisca la provenienza della scheda informativa allegata da parte ricorrente e che confermi la presenza o meno di vincoli sull’area, allegando idonea documentazione a supporto”*.

6. Con successiva ordinanza del 21 novembre 2024 n. 5264 è stata rigettata l’istanza cautelare, considerato che *“le opere oggetto dell’istanza di condono sono state realizzate in area sottoposta a plurimi vincoli paesaggistici, come comprovato dalla documentazione depositata dall’Amministrazione resistente”*, e ritenuto altresì *“che difettino i requisiti di attualità e concretezza del periculum in mora, dal momento che, quand’anche si potesse ritenere astrattamente applicabile all’abuso in esame l’invocata previsione di cui all’art. 34, d.P.R. n. 380/2001 (infatti, la giurisprudenza amministrata risulta prevalentemente orientata per l’applicabilità dell’art. 34 citato ai soli abusi meno gravi riferibili a parziale difformità dal titolo abilitativo oppure ad annullamento del permesso di costruire) la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria, per un verso, va valutata dalla P.A. nella fase esecutiva della demolizione, successiva ed autonoma rispetto all’ordine di demolizione in sé e nella quale gli interessati ben potranno dedurre lo stato di pericolo per la stabilità dell’edificio; per altro e correlato verso, tal sanzione pecuniaria, derogatoria alla regola generale della demolizione nei casi di illeciti edilizi di cui al co. 1 dell’art. 34 del d.P.R. n. 380/2001, può esser applicata solo ove sia oggettivamente impossibile la demolizione*

delle parti difformi senza incidere sulla stabilità dell'intero edificio (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 15 novembre 2023, n. 9794)”.

7. Con memorie e memoria di replica depositate il 24 febbraio 2025 e il 7 marzo 2025 le parti hanno insistito per l'accoglimento delle rispettive ragioni.

8. All'udienza straordinaria per lo smaltimento dell'arretrato del 28 marzo 2025 la causa è passata in decisione.

9. Il ricorso è infondato e non merita accoglimento.

9.1 Rileva preliminarmente il Collegio che l'istanza di condono risulta presentata, in applicazione delle previsioni di cui al d.l. n. 269 del 2003, conv. con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, in data 10 dicembre 2004, come dichiarato nello stesso ricorso e come risultante dagli atti depositati, e dunque contrariamente a quanto affermato nel quinto motivo di ricorso, trova applicazione nel caso di specie anche la disciplina regionale di cui alla L.R. Lazio n. 12 del 2004 entrata in vigore l'11 novembre 2004.

Rileva, inoltre, il Collegio che le opere abusive per le quali l'istanza è stata presentata consistono nell'ampliamento di un'unità immobiliare di mq. 24,00 di superficie utile residenziale e nella realizzazione di due portici - con variazioni di prospetto dell'immobile- rispetto ai quali l'Amministrazione ha adottato i due provvedimenti, ivi gravati, scorporando i due abusi.

L'istanza, non è stata accolta in quanto, come si legge negli atti gravati, l'immobile interessato dalle opere abusive ricade in “*area gravata dai seguenti vincoli:*

- *beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. a) del codice – c – D.G.R. del 16.2.1988;*

- *beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. a) del codice – e – D.M. del 22.2.1986;*

- *beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. b) del codice – m –agg.to rif. Dlg.vo 42/2004.*

- *PTP 15/10 Valle dei Casali TI/3 adottato con D.G.R. n. 7318/88 approvato con L.R. n. 24/98.”*

9.2 La sussistenza dei richiamati vincoli paesaggistici e la loro preesistenza rispetto alla realizzazione dell’abuso non sono contestate da parte ricorrente (fatto salvo quanto meramente asserito nelle ultime memorie circa l’assenza del riferimento ai vincoli nella “scheda informativa dati abuso”).

Piuttosto parte ricorrente si duole (primo e secondo motivo di ricorso) del fatto che il Comune avrebbe ommesso di richiedere, come evidenziato anche con le osservazioni presentate dopo il preavviso di rigetto, comunque il parere di compatibilità paesaggistica all’autorità preposta, limitandosi invece a dare atto dell’esistenza del vincolo come fatto ostativo al rilascio del provvedimento richiesto.

9.3 Strettamente connesso ai due motivi di ricorso richiamati è il settimo con il quale parte ricorrente sostiene che gli interventi oggetto della richiesta di sanatoria consisterebbero in realtà in opere di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria e, con riferimento ai portici, inidonee a determinare un aumento di superficie abitabile o volume.

9.4 I motivi, strettamente connessi, non sono fondati.

Preliminarmente occorre rilevare l’infondatezza della tesi secondo cui le opere abusive non realizzerebbero un aumento di volumetria. Nella stessa istanza di sanatoria presentata dal *de cuius* infatti si fa riferimento ad un ampliamento di superficie utile abitabile di mq 24,00 ed un volume di mc. 54.

Pertanto, atteso l’aumento di superficie utile residenziale e la sussistenza di vincoli paesaggistici sull’area preesistenti alla realizzazione dell’abuso,

devono richiamarsi le conclusioni cui è pervenuta la giurisprudenza, ormai unanime, sull'applicabilità del c.d. terzo condono.

“...l'applicabilità del terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se e in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. In giurisprudenza, si veda sul punto Cons. Stato, Sez. VI, 15 luglio 2019 n. 4991 ove si rileva — con riferimento al c.d. “terzo condono” — che l'art. 32 del d.l. n. 269/2003, convertito con modificazioni dalla l. n. 326/2003, fissa limiti più stringenti rispetto ai precedenti “primo” e “secondo” condono (leggi nn. 47/1985 e 724/1994), escludendo la possibilità di conseguire il condono nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico qualora sussistano congiuntamente due condizioni ostative: a) il vincolo di inedificabilità sia preesistente all'esecuzione delle opere abusive; b) le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo non siano conformi alle norme e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. In tal caso l'incondonabilità non è superabile nemmeno con il parere positivo dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in termini, Cons. Stato, Sez. IV, 17 settembre 2013 n. 4619, ove si evidenzia che il d.l. n. 269 cit., con riguardo ai vincoli ivi indicati (tra cui quelli a protezione dei beni paesistici, ma anche quello idrogeologico), preclude la sanatoria sulla base della anteriorità del vincolo senza la previsione procedimentale di alcun parere dell'Autorità ad esso preposta, con ciò collocando l'abuso nella categoria delle opere non suscettibili di sanatoria. Sul punto, si veda anche Cons. Stato, Sez. V, 24 settembre 2009 n. 4373 e Id., Sez. IV, 3 novembre 2008 n. 5467, ove si legge che “sebbene la presenza di un vincolo idrogeologico non comporti l'inedificabilità assoluta dell'area, la sua presenza impone ai proprietari l'obbligo di conseguire, prima della realizzazione dell'intervento, il rilascio di apposita autorizzazione da parte della competente amministrazione, in aggiunta al

titolo abilitativo edilizio” (ex multis Cons. St., sez. VII, 20 febbraio 2024 n. 1707).

Vanno qualificate come “intervento di nuova costruzione” ex art. 3, co. 1 lett. e) D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, confluendo in tale tipologie di intervento tutte le opere “di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti” (ossia, per quel che qui rileva, le lett. b), c) e d)).

Per quel che qui rileva, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che per la realizzazione di un portico non può trovare applicazione la procedura di cui all’art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 poiché realizza una modifica del prospetto e integra una ristrutturazione edilizia cosiddetta pesante (cfr Tar Lombardia, Brescia, 21 marzo 2022 n. 265).

Sul punto, è stato osservato che “*affinché si possa parlare di semplice ricostruzione [...] l’edificio risultante deve essere identico in volumi, sagoma e coperture a quello precedente*” (Tar Lazio, Roma, Sez. II bis n. 1190 del 2024).

Al riguardo, è stata anche chiarito che “la modifica del prospetto, ai sensi dell’art. 10, comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380/2001, costituisce un intervento di ristrutturazione edilizia “pesante”, come tale, assoggettato dalla norma al permesso di costruire o alla scia sostitutiva ex art. 23, d.P.R. n. 380/2001”. Alla luce delle illustrate disposizioni, possono essere oggetto di condono nelle aree vincolate solo gli interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria. Per le altre tipologie di abusi, invece, la sanabilità risulta sempre preclusa ex lege – anche qualora le opere siano state eseguite prima dell’apposizione del vincolo – senza che occorra interrogarsi sulla compatibilità degli interventi con la disciplina urbanistica o con il regime del vincolo (vedi 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).

Nel caso di specie, dunque, trattandosi di opere edilizie tali da incrementare superficie e volumetria o comunque tali da modificare il precedente assetto conformativo realizzate in presenza di vincoli paesaggistici, il diniego di sanatoria edilizia è atto rigorosamente vincolato ai sensi della legge n. 326 del 2003.

L'insanabilità ex lege degli abusi "maggiori" realizzati in zona vincolata comporta che l'Amministrazione non debba, in tali casi, 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 verificare la compatibilità urbanistica delle opere a fronte dell'accertata assoluta non condonabilità dell'abuso "maggiore" su bene vincolato (cfr. Cons. St., sez. VII, 9 dicembre 2024 n. 9863).

Rileva inoltre il Collegio l'impossibilità della formazione del silenzio assenso ai sensi dell'art. 35 della legge n. 47 del 1985, dovendo a tal fine richiamarsi il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico il termine per la formazione del silenzio assenso previsto dall'art. 35, comma 18, della legge n. 47 del 1985 decorre soltanto dall'emanazione del parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico (cfr. ex multis, Consiglio di Stato sez. VII, sentenza n. 5606 del 25 giugno 2024).

9.5 Con riferimento specifico poi alla censura relativa alla violazione dell'art. 10 *bis* della l. n. 241 del 1990 è pacifico in giurisprudenza l'orientamento secondo il quale *"Nel procedimento amministrativo, l'onere di cui all'art. 10-bis della l. n. 241/1990 non comporta la puntuale confutazione analitica delle argomentazioni svolte dalla parte privata; al contrario, per giustificare il provvedimento conclusivo adottato, è*

sufficiente la motivazione complessivamente e logicamente resa a sostegno dell'atto stesso, alla luce delle risultanze acquisite, essendo cioè sufficiente che dalla motivazione si evinca, come nel caso di specie, che l'Amministrazione abbia tenuto conto, nel complesso, di quelle osservazioni e controdeduzioni per la corretta formazione della propria volontà e siano nella sostanza percepibili le ragioni del loro mancato recepimento. E invero non può essere aggravato un procedimento cadenzato dal rispetto di tappe ben precise da obblighi ulteriori oltre quelli "minimi" necessari ad assicurare al privato anticipatamente la conoscenza delle ragioni poste a fondamento del provvedimento finale e di poter interloquire in contraddittorio e collaborare all'istruttoria". (Tar Campania-Napoli, sez. III, 12 dicembre 2023 n. 6890).

Nei provvedimenti gravati risultano esplicate le ragioni alla base della decisione reiettiva assunta dal Comune, nonchè espressamente dichiarato come insufficiente l'apporto delle argomentazioni spese, in sede di controdeduzioni, dai ricorrenti.

10. Manifestamente infondati sono poi gli ulteriori motivi proposti da parte ricorrente.

10.1 Estremamente generici e comunque inconferenti, attesa la diversità delle fattispecie cui si riferiscono, sono i motivi terzo e quarto con cui parte ricorrente si duole di un'asserita disparità di trattamento rispetto ad altre edificazioni consentite nella medesima zona e dell'ingiustizia manifesta derivante dal confronto con il precedente condono rilasciato dall'Amministrazione.

10.2 Palesemente infondato è il quinto motivo di ricorso con cui parte ricorrente sostiene che l'art. 3 comma 1 lett. b) della legge regionale Lazio n. 12 del 2004, richiamato nei provvedimenti gravati, non sarebbe applicabile *ratione temporis* al caso di specie. Detta tesi è contraddetta dalla considerazione –già sopra esposta– che la normativa regionale era già entrata in vigore (11 novembre 2004) allorchè l'istanza in questione è stata

presentata e che la previsione di cui all'art. 10 della l.r. n. 12/2004 stabilisce l'applicazione della legge statale solo alle domande presentate prima della sua entrata in vigore, evidentemente non rilevando invece la data di ultimazione delle opere che in ogni caso *ex lege* non poteva essere successiva al 31 marzo 2003.

10.3 Poste le considerazioni di cui sopra circa l'esistenza dei vincoli paesaggistici sull'area interessata dall'intervento in questione, infondata è la censura con cui parte ricorrente sostiene la violazione dell'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003.

10.4 Estremamente generico e comunque infondato è il nono motivo di ricorso con cui i ricorrenti chiedono, in subordine rispetto alla presupposta doglianza sulla formazione del silenzio-assenso sull'istanza di condono, che siano accertati la responsabilità dell'Amministrazione competente nella lavorazione della domanda di condono e il risarcimento del danno derivante in capo agli stessi ricorrenti per il ritardo.

In margine l'assenza di qualunque prova sull'asserito danno da ritardo, non risulta comunque ravvisabile nella fattispecie in questione alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione abusiva e permanentemente illecita, che il tempo di per sé non può legittimare.

10.6 Manifestamente infondata è la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, comma 1, lett. b) della legge regionale Lazio n. 12 del 2004 per violazione dell'art. 117, comma 2, lett. s) della Costituzione e dell'art. 3 della Costituzione, pur rimarcando quanto sopra in ordine alla irrilevanza della norma regionale, trattandosi di vincolo apposto anteriormente, la cui presenza la norma statale la considera ostativa al rilascio del condono rispetto agli abusi maggiori.

La questione della compatibilità con la Costituzione delle disposizioni regionali è stata già affrontata dalla Corte Costituzionale, la quale ha avuto modo di chiarire che al legislatore regionale compete "*l'articolazione e la specificazione delle disposizioni dettate dal legislatore statale*" (n. 77 del

2021, n. 73 del 2017 e n. 233 del 2015), e, in questo contesto, gli spetta il compito di farsi garante dei valori paesaggistico-ambientali e archeologici, che rischierebbero di essere ulteriormente compromessi da un ampliamento del regime condonistico. L'intervento regionale può essere diretto solo a introdurre una disciplina più restrittiva di quella statale, nell'esercizio delle competenze in materia di "governo del territorio", e quindi anche a proteggere meglio gli anzidetti valori" (cfr. Corte Cost. n. 181 del 2021).

Con la menzionata decisione la Corte ha quindi affermato che il legislatore regionale, introducendo un regime più rigoroso di quello previsto dal legislatore nazionale, "non ha oltrepassato il limite costituito dal principio di ragionevolezza. Per un verso, infatti, la possibile sopravvenienza di vincoli ostativi alla concessione del condono risulta espressamente prevista dalla disposizione censurata, ciò che ne esclude la lamentata assoluta imprevedibilità. Per altro verso, il regime più restrittivo introdotto dalla legge regionale ha come obiettivo la tutela di valori che presentano precipuo rilievo costituzionale, quali quelli paesaggistici, ambientali, idrogeologici e archeologici, sicché non è irragionevole che il legislatore regionale, nel bilanciare gli interessi in gioco, abbia scelto di proteggerli maggiormente, restringendo l'ambito applicativo del condono statale, sempre restando nel limite delle sue attribuzioni" (Corte. cost. n. 181 del 2021).

11. Per tutto quanto sopra considerato il ricorso introduttivo deve essere respinto.

12. Parimenti non può trovare accoglimento il ricorso per motivi aggiunti per le ragioni sopra esposte con riferimento ai vizi derivati e perché è altresì infondato l'autonomo vizio circa la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria.

Si tratta difatti di possibilità che, come rilevato già in sede cautelare, va valutata dall'Amministrazione nella fase esecutiva della demolizione,

successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione in sé e nella quale gli interessati ben potranno dedurre e dimostrare lo stato di pericolo per la stabilità dell'edificio. Nel merito va considerato che la sanzione pecuniaria, derogatoria alla regola generale della demolizione nei casi di illeciti edilizi di cui al comma 1 dell'art. 34 del d.P.R. n. 380 del 2001, può esser applicata solo ove sia oggettivamente impossibile la demolizione delle parti difformi senza incidere sulla stabilità dell'intero edificio (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 15 novembre 2023, n. 9794), valutazione rimessa all'Amministrazione nella successiva fase di esecuzione della sanzione.

13. In conclusione, il ricorso e i motivi aggiunti vanno respinti.

14. Le spese processuali seguono la soccombenza e vengono quantificate come da dispositivo.

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, li respinge.

Condanna i ricorrenti al pagamento, in solido tra loro, delle spese processuali, che liquida in € 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre accessori, in favore di Roma Capitale.

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

Luca De Gennaro, Consigliere

Silvia Piemonte, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Silvia Piemonte

IL PRESIDENTE
Rita Tricarico

IL SEGRETARIO