

Publicato il 16/06/2025

N. 11744/2025 REG.PROV.COLL.
N. 04665/2023 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 Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4665 del 2023, proposto da

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentata e difesa

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale numero repertorio CT/2323/2022 del 5/12/2022 e numero protocollo CT/139957/2022 del 5/12/2022, notificata il 10 gennaio 2023, con cui Roma Capitale ha ingiunto alla ricorrente, in qualità di proprietaria responsabile, la rimozione/demolizione, entro 90 giorni dalla notificazione, di tutte le opere urbanistico-edilizie abusivamente realizzate a Roma, Romano, distinto al nuovo catasto

417, 414, 419, 420, 30, consistenti in: *“L'accertamento ha riguardato i seguenti manufatti:*

· *Fabbricato A - adibito a Casa Colonica su due livelli (p.T /1°) completo di garage interrato;*

· *Fabbricato B - adibito a deposito attrezzi agricoli completo di garage interrato;*

· *Fabbricato C - adibito a Silos;*

· *Fabbricato D - composto da due edifici adibiti a ricoveri per animali;*

· *Fabbricato E - adibito a deposito di macchine agricole;*

· *Fabbricato F - composto da due serre agricole.*

Per la verifica di legittimità dei luoghi si è fatto riferimento allo stralcio delle documentazioni reperite dal Corpo di P.L., consistenti nei seguenti titoli abilitativi:

· *Permesso di Costruire n. 789 del 15/07/2004*

riguardante la realizzazione di edifici di una Azienda Agricola consistenti in una Casa Colonica per l'abitazione dell'imprenditore agricolo e la sua famiglia ed annessi agricoli quali depositi, serre, scuderie e silos;

· *Variante al P.d.C. con D.I.A. prot. Municipio XIX n. 56129 del 05/10/2004 riguardante il Fabbricato A (Casa Colonica) abitazione dell'imprenditore agricolo, per la realizzazione di un garage interrato da utilizzare in luogo dei già previsti parcheggi esterni a raso per le macchine agricole;*

· *Variante alla D.I.A. con progetto Nuovi Tipi prot. Municipio XIX n. 12055 del 08/03/2005*

riguardante il Fabbricato A, per lavori inerenti la prosecuzione della scala interna in muratura già esistente tra i piani terra e primo per il collegamento verticale anche con il piano interrato Garage ove prevista anche la modifica in due aperture dell'ampio varco di accesso dalla rampa esterna;

· *D.I.A. prot. Municipio XIX n. 39507 del 03/08/2006*

riguardante il Fabbricato B già destinato al piano Terra secondo il P.d.C. a " rimessaggio macchine e motrici agricole e deposito prodotti agricoli", per la realizzazione di un garage interrato per "macchinari agricoli per trasformazione prodotti".

Ed inoltre, reperita d'ufficio successivamente il sopralluogo:

· D.I.A. prot. Municipio XIX n. 60704 del 23/12/2008

La suddetta ultima D.I.A., sulla base di quanto ivi riportato, riguardava:

· sul fabbricato A(Casa Colonica), la realizzazione: al piano interrato, di n.4 bocche di lupo di areazione del garage sulle intercapedini perimetrali con grate metalliche sul marciapiede al piano terra; al piano terra, all'interno, di due piccoli vani ripostigli ricavati sullo spazio che era destinato alla rampa di salita della scala interna di collegamento con il piano primo non realizzata; al piano terra, all'esterno, di muretti H m 1,00 delimitanti il Portico.

Si evidenzia che nell'Ante e Post Operam la distribuzione degli spazi interni risultava modificata rispetto al P.d.C. n. 789/04 e alle D.I.A. prot. 56129/04 e prot. 12055/05: al piano interrato, per la presenza di un ripostiglio nel sottoscala, ed unificazione in un unico varco delle due aperture di accesso dalla rampa esterna; al piano terra, per l'assenza della rampa di salita della scala in muratura interna di collegamento tra piano terra e primo, sostituita da una scala a chiocciola in attiguo vano ex Letto denominato Studio; al piano primo, per la presenza della suddetta scala in vano ex Letto denominato Studio;

· sul fabbricato B(Deposito/Garage), la realizzazione nel garage al piano interrato di n.4 bocche di lupo di areazione sulle intercapedini perimetrali con grate metalliche sul marciapiede al piano terra, ed inoltre di un tramezzo nel Deposito al piano terra.

Si evidenzia che nell'Ante e Post Operam il locale deposito al piano terra risultava modificato rispetto alla situazione assentita con il P.d.C. prot. 789/2004 e la D.I.A. prot. 39507/2006: all'interno, per la presenza di una

tramezzatura con porta per la divisione in due ambienti comunicanti entrambi indicati ad uso "deposito semento"; sul prospetto a monte, per la presenza al posto dell'ampio varco di accesso di un portoncino e di due finestre di diversa ampiezza ai lati; sul prospetto a valle, per la presenza all'interno dell'originario ampio varco di accesso di due finestre. Inoltre all'esterno, al limite del marciapiede perimetrale sovrastante intercapedine interrata, risultava presente una scala scoperta di collegamento delle corti dell'edificio al piano terra e al piano interrato;

·sul fabbricato E(Rimessa macchine agricole), la realizzazione di un tramezzo interno.

Si evidenzia che nell'Ante e Post Operam il locale rimessa al piano terra risultava modificato rispetto alla situazione assentita con il P.d.C. prot. 789/2004, per la presenza: all'interno, di un vano wc con finestra; sul prospetto a monte, al posto dell'ampio varco di accesso di un portoncino e di due finestre ai lati di diversa ampiezza una asservita al wc;

· sull'ingresso da Via S. M. Galeria di accesso al complesso immobiliare, la modifica del singolo cancello in due cancelli di larghezza m 3,50 con interposta un'aiuola.

Ciò premesso si evidenzia che:

· il terreno su cui il complesso immobiliare è sito secondo il PRG è inserito in Agro Romano;

· stante l'annullamento della Deliberazione Reg. Lazio n.5 del 02/08/2019 di approvazione del P.T.P.R. con sentenza della Corte Costituzionale n. 240 del 17/11/2020, come da successiva Direttiva della Regione Lazio prot. U.1056599 del 03/12/2020 circa la disciplina paesaggistica da applicare, per effetto delle norme di salvaguardia del PTPR adottato, l'area su cui sorgono gli immobili risulta sottoposta ai seguenti vincoli come riportati sulla Tavola B:

· Aree Agricole Identitarie, Valle dell'Arrone e del fosso di S.M. Galeria - art. 42 PTPR;

· *Boschi Roma - art. 38 del PTPR;*

· *Aree Archeologiche, Aree rispetto Roma - art.41 del PTPR;*

· *al momento del sopralluogo non vi erano lavori edili in corso; tutti gli edifici risultavano ultimati ad eccezione delle due Serre Agricole (Fabbricato F) in quanto non presenti in loco, mentre i due edifici per ricovero animali - scuderie (Fabbricato D) erano privi di infissi e del paddok; i Fabbricati A, B, ed E erano arredati ed utilizzati.*

· *inoltre, non si è riscontrata la presenza di attività agricola o zootecnica all'interno del complesso immobiliare, ad esclusione di un pollaio con galline ricavato in una porzione recintata con reti in uno dei due edifici del Fabbricato D.*

Dalle verifiche effettuate sui fabbricati, sono state riscontrate le seguenti difformità.

1.0 Fabbricato A - Piano Terra (F. 171, P. 421, Sub. 1)

a. Il portico interposto tra i due corpi di fabbrica (zona notte e giorno), risulta chiuso con l'apposizione di infissi vetrati sui parapetti in muratura previsti nel Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008, realizzando un ambiente in ampliamento della superficie di mq 24,50 circa di altezza netta interna di m 2,90 circa di cubatura mc 71,00 circa.

b. Nel corpo destinato a zona giorno, comunicante con il suddetto portico chiuso a seguito della rimozione della parete divisoria interna, in luogo del soggiorno con angolo cottura è stata realizzata una sala di misure lorde di m 7,15 x 8,90 circa con superficie lorda di mq 63,64 circa in ampliamento di mq 4,98 circa rispetto alle misure lorde di progetto assentite con il P.d.C. di m 7,00 x 8,38 circa di mq 58,66 circa. Inoltre, anche l'altezza interna del suddetto ambiente è stata modificata da H m 3,00 ad H variabile da m 2,70 a m 3,47 circa, mediante la eliminazione dell'elemento orizzontale delimitante il sottotetto non praticabile, per una cubatura complessiva di mc 196,31 circa ampliata rispetto a quella assentita di mc 175,98 circa.

c. Nel corpo destinato a zona notte, anch'esso comunicante con il suddetto portico chiuso tramite porta interna, in luogo dello studio con scala a chiocciola interna, camera da letto, disimpegno, ripostigli e bagno (riportati nell'Ante e Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008), permanendo il bagno ed un ripostiglio, è stato creato un unico ambiente a seguito della rimozione delle tramezzature interne e della scala a chiocciola con ricostituzione dell'asola del solaio, ed inoltre un bagnetto nel sottoscala della scala esterna di accesso al piano primo. Tale manufatto è stato realizzato con misure lorde di m 7,00 x 7,15 circa per complessivi mq 50,05 in ampliamento di mq 1,05 rispetto alle misure lorde di progetto assentite con il P.d.C. di m 7,00 x 7,00 circa di mq 49,00 circa.

d. Il fabbricato è stato altresì frazionato in due unità immobiliari indipendenti, l'una posta al piano terreno e interrato, l'altra al primo piano ad uso abitativo a seguito della rimozione della scala a chiocciola interna (riportata nell'Ante e Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008) con chiusura della relativa asola di solaio, permanendo l'accessibilità del piano primo solamente dalla scala esterna in muratura.

a. Esternamente, il piazzale pavimentato a nord dell'edificio, corrispondente alla sagoma del manufatto presente al piano interrato, risulta di maggiori dimensioni rispetto quelle di progetto, avendo una larghezza di m 8,35 circa (invece di m 4,50 circa) ed una lunghezza variabile da m 10,00 a m 13,00 circa (invece di m 8,00 circa).

L'intero piano, completamente rifinito pavimentato e arredato, collegato con una scala al piano interrato sottostante, non è utilizzato per funzioni abitative.

f. Esternamente, in adiacenza al fabbricato, in difformità dei citati titoli, è stata realizzata una scala in muratura scoperta che collega il piazzale a monte (p. terra dell'edificio) con quello ricavato a valle (p. interrato dell'edificio) a seguito del livellamento dell'intera area. Al disotto della suddetta scala, risulta altresì realizzato un corridoio con soffitto a volta

delle dimensioni di m 1,40 x 3,70 x H variabile da m 2,20 a m 2,50 circa che consente l'accesso, tramite un portoncino in legno, ad un locale completamente interrato con soffitto a volta di m 4,20 x 6,10 x H var. da m 1,60 a 2,40 circa utilizzato come deposito.

1.1 Fabbricato A - Piano Interrato (F. 171, P. 421, Sub. 3)

a. Il piano interrato, collegato con una scala interna al soprastante piano terra, nei progetti D.I.A. prot. 56129/04, Nuovi Tipi prot. 12055/05 e D.I.A. prot. 60704/2008 previsto a parcheggio e non utilizzato per tale finalità, di forma irregolare e superficie interna di mq 211,00 circa risulta ampliato di mq 52,00 rispetto alle misure di progetto con annessione di porzione dell'intercapedine perimetrale. Inoltre anche l'altezza netta interna di H m 2,97 circa è maggiore di quella di progetto di H m 2,70.

b. Sulle pareti perimetrali interne sono presenti quattro finestre di cui n.3 di m 2,00 x 0,70 x H m 0,70 circa e n.1 di m 2,40 x H m 0,70 (bocche di lupo di areazione previste nella D.I.A. prot. 60704/2008), mentre sulla parete di prospetto lato giardino in difformità sono state realizzate due portefinestre di m 2,30 x H m 2,25 circa.

c. Sul lato interno del suddetto locale, sono state realizzate delle tramezzature al fine di creare una zona filtro con quinte murarie non a tutta altezza, asservita a retrostanti servizi igienici, suddivisi in due attigui ambienti bagno accessibili con porte separate, l'uno composto da un antibagno e tre bagni di cui uno per persone diversamente abili, l'altro da un bagno, tutti rifiniti, con pavimenti, rivestimenti e sanitari, impianti idrico, elettrico.

d. Alle spalle dei suddetti servizi igienici, al disotto del piazzale pavimentato al piano terra a nord dell'edificio, è stato realizzato un ampliamento interrato di mq 54,00 circa di altezza m 2,90 circa, collegato al locale autorimessa tramite porta interna di m 0,80 x H 2,20 circa lungo la parete perimetrale. Tale vano, munito sulle pareti perimetrali di n.3 finestre a nastro alte da terra di m 1,50 x H m 0,40 circa e di n.1 apertura

tipo bocca di lupo di m 1,50 x H 0,30 circa, mentre sulla parete di tamponatura dell'edificio verso il giardino è stata realizzata una porta di accesso di m 0,80 x H m 2,20 circa, risulta rifinito con pavimenti, rivestimenti e impianti idrici ed elettrici, arredato con lavello, stigliature, armadi, banconi inox, cella frigorifera e cappa di aspirazione, per preparazione cibi.

e. All'esterno del suddetto locale, ove nei progetti D.I.A. prot. 56129/2004, Nuovi Tipi prot. 1055/2005 e D.I.A. prot. 60704/2008 era prevista la rampa di accesso all'autorimessa interrata, a seguito del livellamento dell'intera area, sono stati realizzati un piazzale, in parte pavimentato, di stimati mq 800 circa e su di esso, a ridosso dell'edificio, una tettoia in legno di dimensioni m 5,00 x 19,60 x H var. da m 3,35 a m 3,80 circa di complessivi mq 97,00 circa, poggiata su n.4 colonne in peperino, con copertura in legno e tegole completa di gronde e discendenti. Detta struttura posta a copertura di arredi da giardino risulta realizzata in luogo di n.2 parcheggi a raso riportati nel P.d.C.. Inoltre, sul fronte della tettoia è stata realizzata una struttura tipo "pergotenda" in metallo con copertura in telo plastico scorrevole su binario di m 5,00 x 20,00 x H var. da m 2,80 a m 3,00 circa.

f. All'esterno, a ridosso dell'edificio, in adiacenza alla suddetta tettoia, è stata realizzata altra tettoia della superficie di circa mq 8,70 per H variabile da m 2,20 a m 2,40 circa con copertura in legno e tegole sorretta da due pali in legno poggiati su un parapetto in muratura di m 4,30 x H m 1,10 circa, posta a protezione della porta di accesso al locale in ampliamento al piano interrato e di un forno a legna in muratura.

1.2 Fabbricato A - Piano Primo (F. 171, P. 421, Sub. 1)

Il piano primo nei progetti del P.d.C. n. 789/04 e delle D.I.A. prot. 56129/04 e prot. 12055/05, destinato ad abitazione e composto, come riportato nell'Ante e Post Operam dell'ultima D.I.A. prot. 60704/08, da una camera da letto, ripostiglio, disimpegno, bagno e vano studio con scala a chiocciola di collegamento con il piano terra, in difformità è risultato: di

analoghe caratteristiche dimensionali al sottostante piano terra, frazionato per la eliminazione della scala interna (sia in muratura che a chiocciola) e chiusura dell'asola del solaio permanendo accessibile dalla scala esterna; modificato nelle tramezzature con creazione di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno ed eliminazione dell'elemento orizzontale delimitante il sottotetto non praticabile ad H m 3,00.

2. Fabbricato B - Piano Terra e Interrato (F. 171, P. 418)

a. In luogo di locali per attività agricole, al piano terra per "rimessaggio macchine e motrici agricole e deposito prodotti agricoli" ed al piano interrato per "rimessaggio macchine e motrici agricole e deposito prodotti agricoli" previsti nel P.d.C. n. 789/2004 e nelle D.I.A. prot. 39507/2006 e prot. 60704/2008, è stata realizzata una abitazione su due livelli, completamente rifinita, arredata e munita di impianti tecnologici.

b. Il piano terra di misure lorde m 12,43 x 5,79 e mq 71,97 circa (interne m 11,83 x 5,19 x H var. da m. 2,61 a m 3,32 di mq 61,40 circa) risulta in ampliamento di mq 12,20 circa rispetto alle misure lorde di progetto del P.d.0 di m 8,95 x 5,50 x H m 3 di mq 49,22 circa. In difformità sono stati altresì realizzati: all'interno, al posto di due ambienti comunicanti da una porta (riportati nell'Ante e Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008), un soggiorno con angolo cottura e bagno, ed una scala in ferro e legno di m 5,30 x H m 3,05 circa di collegamento con il piano interrato; sul prospetto principale, oltre al portoncino e alle due finestre (riportati nell'Ante e Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008) asservite l'una all'angolo cottura l'altra al bagno, risulta aperta altra finestra sulla scala interna; sul prospetto opposto, risulta aperta altra finestra sempre in corrispondenza della scala interna, ed inoltre le due attigue finestre centrali (riportate nell'Ante e Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008), sono state trasformate in portefinestre, dalle quali si accede ad un terrazzo ricavato sul solaio di copertura del locale sottostante di larghezza m 1,42 circa di mq 17,00 circa.

c. Il piano interrato nello stato di fatto di misure interne m (11,06 x 5,71) + (9,60 x 1,34) x H m 3,06 circa sviluppa una superficie netta di mq 76,00 circa in ampliamento di mq 26,40 circa rispetto alle misure nette di progetto assentite con il P.d.C. di circa m (8,55 x 5,10) + (1,50 x 4,00) di mq 49,60. In difformità sono stati altresì realizzati: all'interno, al posto di un unico ambiente con intercapedini perimetrali, un ampio disimpegno privo di finestre, tre camere e due servizi igienici, completamente rifiniti, arredati e completi di impianti tecnologici; sul prospetto principale, al posto dell'ampia bucatina di accesso, sono stati ricavati due portoncini di m 0,90 x H m 2,20 circa, mentre in adiacenza sono state aperte due finestre di m 1,30 x H 1,40 circa, ed al disopra di tali aperture è stata realizzata una pensilina autoportante in legno e coppi delle dimensioni di m 9,70 x m 1,00 x H variabile da m 2,60 a m 2,90 circa; sul prospetto laterale, sono presenti una finestra di m 1,40 x H m 0,85 circa (ex Bocca di lupo di areazione dell'interrato) ed una scala esterna scoperta in muratura di dimensioni m 7,00 x H m 3,10 circa per il collegamento delle corti esterne a monte e a valle (riportati nell'Ante e Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008).

3. Fabbricato C - Silos (F. 171, P. 417)

a. In luogo di un Silos agricolo con struttura metallica di diametro lordo m 4,00 circa previsto nel Permesso di Costruire n. 789/2004, è stato realizzato un edificio con struttura muraria a forma di Silos con due solai intermedi ricavando all'interno tre ambienti indipendenti.

b. I suddetti ambienti accessibili dall'esterno da portoncini separati, sono posti uno al piano seminterrato (- m 1,30) a cui si accede da una rampa discendente composta di sei gradini, uno al piano rialzato (+ m 1,60) a cui si accede da una rampa composta di nove gradini, ed uno al piano primo (i- m 4,40) a cui si accede da una passerella con parapetti sopraelevata di m 10,00 circa con calpestio in assi di legno ammalorati poggiante, da una estremità su un rilievo a livello del terreno circostante, nel mezzo su un

setto in cemento armato di m 2,40 x 1,15 circa completo di solaio di copertura impostato ad H m 3,30 circa adibita anche al contenimento di apparati idrici-elettrici, dall'altra estremità sul Silos.

c. All'interno gli ambienti ricavati di forma circolare con diametro m 3,60 x H m 2,50 circa hanno una superficie netta di mq 11,00 circa ciascuno, risultano suddivisi in un vano ingresso, ripostiglio e locale bagno completo di wc, lavabo e doccia a pavimento; le u.i. sono completamente rifinite, arredate e dotate di impianti tecnologici, di vani finestra ai piani Seminterrato e Rialzato di m 0,85 x H m 1,10 circa e al piano primo di una portafinestra di m 0,85 x Fl m 2,20 circa che consente l'accesso ad un balconcino delle dimensioni di m 0,80 x 1,20 circa.

4 Fabbricato D - Ricovero Animali (F. 171, P. 414)

I due edifici destinati a Stalla per cavalli sono conformi alle dimensioni progettuali, se pure al momento privi di infissi e del Paddock e non utilizzati per tale finalità, essendo invece presente un pollaio per il ricovero di galline ricavato in una pozione recintata con rete.

5 Fabbricato E

a. In luogo di un locale per attività agricole al piano terra previsto per "rimessaggio di macchine e motrici agricole e deposito prodotti agricoli" secondo il progetto del P.d.C. n. 789/2004, munito anche di un wc riportato nell'Ante e Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008, è stata realizzata una abitazione completamente rifinita con pavimenti, rivestimenti, sanitari oltre che dotata di impianti ed arredata. Tale abitazione ottenuta dall'originario unico ambiente, con diversa distribuzione degli spazi interni risulta suddivisa in un soggiorno con angolo cottura di netti mq 25,60 circa, una camera da letto di mq 12,70 circa, un disimpegno di mq 1,44 circa ed un bagno di mq 3,50 circa. Inoltre, anche l'altezza interna con H variabile da m 2,64 a m 3,39 circa risulta modificata a seguito della eliminazione dell'elemento orizzontale di delimitazione del sottotetto non praticabile previsto in progetto ad H m 3,00.

b. All'esterno del fabbricato del piano terra sul prospetto principale, al posto dell'ampia apertura di accesso ai mezzi prevista nel P.d.C., sono presenti un portoncino centrale e due finestre ai lati (riportati nell'Ante e Post Operam della D.I.A. prot. 60704/2008), asservite l'una all'angolo cottura l'altra al wc.

c. Al disotto del fabbricato, in difformità dei progetti del P.d.C. e della D.I.A. prot.60704/2008 risulta realizzato un locale interrato delle dimensioni nette interne di m 8,31 x 4,83 x H m 2,84 circa rifinito, completo di impianto elettrico e porta d'ingresso delle dimensioni di m 1,25 x H m 2,10 circa, adibito a magazzino e accessibile attraverso un corridoio in muratura delle dimensioni di m 3,32 x 2,11 x H m 2,90 circa coperto da un solaio in tavelloni il cui estradosso corrispondente ad un terrazzino a servizio dell'abitazione.

6. Fabbricato F - Serre Agricole (F. 171, P. 419, P 420)

Le due Serre Agricole previste nel Permesso di Costruire non sono presenti in loco.

7 Casetta in legno prefabbricata

In prossimità del Fabbricato A è stata installata una casetta in legno prefabbricata delle dimensioni lorde esterne di m 5,40 x 3,00 circa con copertura a due falde spioventi in legno e guaina catramata impostate ad H variabile da m 2,15 a m 2,58 circa poggiante su un basamento in betonelle, adibita a deposito.

8. Laghetto (F.171, P. 30)

Nella porzione di terreno a valle, in prossimità del confine con via S. Maria di Galeria, è stato infine realizzato un laghetto pavimentato in pietra di forma pressochè circolare avente circonferenza di circa m 100,00 e superficie stimata di mq 800,00 circa, completo di marciapiede lungo i bordi e attraversato da un ponticello ammalorato in legno di m 28 circa.”

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 maggio 2025 la dott.ssa Vincenza Caldarola e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente, con atto di gravame notificato a controparte il 1° marzo 2023 e depositato in giudizio il successivo 15 marzo 2023, ha impugnato, chiedendone l'annullamento, la determinazione dirigenziale meglio specificata in oggetto.

2. Il 17 aprile 2025 Roma Capitale ha depositato in giudizio una memoria difensiva con cui ha eccepito l'infondatezza dei motivi di gravame articolati nel ricorso *ex adverso* proposto, chiedendone la reiezione.

3. Alla pubblica udienza del 21 maggio 2025 la causa è stata introitata per la decisione.

4. Il ricorso è infondato nel merito e, pertanto, deve essere respinto alla stregua delle ragioni di seguito indicate.

5. La vicenda giunta all'esame del Collegio prende le mosse da un sopralluogo effettuato in data 18/11/2020 dalla U.O. Gruppo XIV Monte Mario (congiuntamente a personale della Direzione Tecnica del medesimo Municipio) presso la proprietà della ricorrente, nel corso del quale è stata accertata una serie davvero cospicua e variegata di interventi edilizi abusivi riguardanti un complesso immobiliare di ben sei edifici, all'interno dei quali, nonostante il terreno su cui essi sorgono è inserito in Agro Romano secondo il P.R.G. vigente, “*non si è riscontrata la presenza di attività agricola o zootecnica*”, essendo i predetti immobili adibiti prevalentemente a civile abitazione.

5.1 Gli abusi accertati consistono, in buona sostanza, in opere eseguite in sensibile difformità rispetto ai titoli edilizi (permesso di costruire n. 789/2004 e successive D.I.A. in variante) in possesso della ricorrente, finendo per ricomprendere anche la realizzazione *sine titulo* di una casetta in legno prefabbricato in prossimità del Fabbricato A adibita a deposito e persino di un laghetto pavimentato in pietra dalle cospicue dimensioni – 100,00 m di circonferenza e 800,00 mq di superficie – completo di marciapiedi lungo i bordi e attraversato da un ponticello ammalorato in legno di circa 28 mt, per modo che è stata accertata la violazione degli artt. 15 della Legge Regionale del Lazio n. 15/2008 e 31 del d.P.R. n. 380/2001. Si legge, infatti, nella esibita relazione di servizio del 21 dicembre 2020 prot. 124963 che: *“Le lavorazioni edilizie eseguite abusivamente, in difformità dei titoli abilitativi, riscontrate in sede di sopralluogo, rientrano nel sistema sanzionatorio di cui all’art. 15 della Legge della Regione Lazio n. 15/2008 (art. 31 d.P.R. n. 380/2001), in quanto hanno comportato la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e/o di utilizzazione, diversa da agricola zootecnica oggetto dei titoli assentiti (Permesso di costruire/Varianti D.I.A.). Anche i Volumi realizzati sono in aumento rispetto a quelli approvati costituendo di fatto un organismo edilizio, o parte di esso, di specifica rilevanza, nonché autonomamente utilizzabili ed ascrivibili, pertanto, al richiamato art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 ed alla Legge Regionale del Lazio n. 15/2008 n. 15”*.

6. A fronte, pertanto, dei dettagliati accertamenti condotti da Roma Capitale e dei numerosi rilievi fotografici versati agli atti del giudizio, le due censure formulate nel ricorso sono palesemente prive di pregio.

7. Con un primo mezzo di gravame, rubricato *“Eccesso di potere per difetto di istruttoria – Violazione di legge in relazione all’art. 31 e art. 34 dpr. 380/01”*, la parte ricorrente deduce che: *“Il provvedimento impugnato non ha tenuto debitamente conto della circostanza che gli interventi*

contestati sono stati effettuati su manufatti preesistenti ed edificati legittimamente. Nella Determinazione Dirigenziale, oggetto del presente gravame, Roma Capitale avrebbe dovuto considerare tali circostanze in quanto si viene a concretizzare la fattispecie di un ampliamento di superficie utile operato su un immobile in regola con gli strumenti tecnici urbanistici e, quindi, si verserebbe non già nell'ipotesi prevista dall'art. 31 D.P.R. 380/01 ma nell'ipotesi prevista dall'art. 34 della stessa legge”.

7.1 È agevole, tuttavia, osservare che la fattispecie di che trattasi è l'esempio paradigmatico di interventi edilizi eseguiti in tale difformità rispetto ai titoli edilizi legittimanti (nella specie PdC n. 789/2004 e successive tre D.I.A. in variante) da comportare la realizzazione di un complesso edilizio totalmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione rispetto a quello assentito (rendono plasticamente tale difformità i rilievi fotografici che testimoniano la destinazione a civile abitazione persino del Silos); nella specie, inoltre, gli abusi edilizi perpetrati hanno comportato, non solo una diversa configurazione degli spazi edificati, ma anche un cospicuo incremento degli stessi rispetto alle superfici assentite, al fine di consentirne un più comodo uso agli occupanti, per modo che correttamente Roma Capitale ha fatto applicazione dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001. Laddove, invece, totalmente infondata è la pretesa di parte ricorrente di vedersi applicato il ben più mite regime di cui all'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001, il quale, tuttavia, disciplina la diversa ipotesi degli *“interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”*.

7.2 Come, infatti, condivisibilmente eccepito da Roma Capitale (cfr. pagina 4 della memoria difensiva”), nella specie: *“a fronte di titoli abilitativi che legittimavano la realizzazione di edifici di una azienda agricola, consistenti in una casa colonica per l'abitazione dell'imprenditore agricolo e la sua famiglia ed annessi agricoli quali depositi, serre, scuderie e silos (cfr. doc. 6), la proprietà ha posto in essere interventi edilizi talmente numerosi e*

diversificati (quali, ad esempio, ampliamenti di superficie e volume, cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, trasformazione dei silos in unità immobiliari, creazione di un laghetto artificiale pavimentato, ecc.) da snaturare del tutto la vocazione agricola dell'area su cui sorge il complesso originariamente rurale.”, e importare un rilevante aumento del carico urbanistico.

7.3 Risulta, pertanto, smentita *per tabulas* l'affermazione di parte ricorrente secondo cui: *“Infatti, analizzando le fattispecie contestate, così come descritte nel provvedimento impugnato, ci si rende immediatamente conto che gli interventi realizzati non riguardano alcun aumento e la maggior parte di essi si concretizzano in una diversa distribuzione degli spazi interni ed in alcuni casi modestissimi cambi di destinazione d'uso...”.*

7.4 Al contrario, come chiarito, le evidenze documentali provano che, nel caso di specie, gli interventi attuati dalla parte ricorrente, deviando in maniera sostanziale da quanto assentito in forza dei pertinenti titoli edilizi (PdC n. 789/2004 e D.I.A. presentate in variante), hanno comportato la creazione di manufatti edilizi integralmente diversi per destinazione, superficie/volumetria, conformazione, da quelli che la ricorrente avrebbe potuto/dovuto legittimamente edificare, il che ha correttamente condotto all'adozione della gravata ingiunzione demolitoria *ex art. 31 cit.* e l'avvertimento che, in caso di inottemperanza del predetto ordine: *“l'opera realizzata e l'area di sedime, nonché quella necessaria, [...] alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, determinata in mq 11.420, [...] saranno acquisite” ipso iure* al patrimonio indisponibile del Comune di Roma.

8. Dal che deriva, altresì, l'infondatezza anche del secondo mezzo di gravame, rubricato *“Eccesso di potere per difetto di istruttoria. Violazione dell'art. 34 d.p.r. n. 380 del 06.06.01.”*, con cui la parte ricorrente deduce che: *“Al vizio sopra dedotto si cumula ulteriore censura per difetto di istruttoria per non avere comunque l'Amministrazione effettuato i relativi*

accertamenti tecnici onde valutare la reale possibilità di procedere a demolizione delle sole parti eseguite in difformità (TAR Marche 11.1.90) a nulla rilevando le motivazioni apodittiche e senza riscontri contenute nell'ordinanza".

8.1 Osserva il Collegio che, a parte la radicale infondatezza della censura secondo cui: “*le motivazioni*” contenute nella d.d. impugnata sarebbero “*apodittiche e senza riscontri*”, posto che, come visto, i riscontri *de quibus* – peraltro minuziosamente descritti e motivati - occupano ben sei pagine della medesima d.d., in ogni caso, il richiamo alla c.d. fiscalizzazione dell'abuso operato dalla ricorrente si appalesa del tutto inconferente, trattandosi di ipotesi disciplinata dal secondo comma dell'art. 34 cit., che, tuttavia, nella presente fattispecie non è applicabile, non ricorrendone i presupposti, come chiarito. In tema di abusi edilizi, infatti, la procedura di cd. “fiscalizzazione” dell'abuso, disciplinata dall'art. 34, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, trova applicazione con riguardo alle sole opere realizzate in *parziale difformità* dal permesso di costruire, che, non potendo essere demolite senza danneggiare la parte lecita del fabbricato, sono tollerate nello stato in cui si trovano in funzione della sola conservazione di quest'ultima, mentre non è applicabile nell'ipotesi, come quella di specie, in cui gli abusi hanno dato vita a un complesso immobiliare radicalmente diverso da quello assentito, con cambio di destinazione d'uso (in residenziale/abitativo) dei locali (come tale) giuridicamente rilevante, aumento di superficie e volumetrico degli stessi, installazione di un manufatto totalmente privo di titolo abilitante (casetta in legno prefabbricato) e persino la creazione di un laghetto, con effetti complessivamente assai incidenti sul carico urbanistico.

8.2 Inoltre, l'area su cui sorgono gli immobili di che trattasi risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

“• *Aree Agricole Identitarie (Valle dell'Arrone e del Fosso di S.M. di Galeria – art. 42 PTPR);*

- *Boschi di Roma – art. 38 del PTPR;*
- *Aree Archeologiche; Aree rispetto Roma – art. 41 del PTPR”*

E secondo costante giurisprudenza: *“in tema di violazioni edilizie, la cd. procedura di “fiscalizzazione” dell’abuso di cui all’art. 34 comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 -secondo la quale, per le opere eseguite in parziale difformità e quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente dell’ufficio preposto dispone in luogo della demolizione una sanzione amministrativa più elevata- non è mai applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, perché queste non possono essere mai ritenute “in parziale difformità”, atteso che tutti gli interventi realizzati in tale zona eseguiti in difformità dal titolo abilitativo si considerano in variazione essenziale e, quindi, in difformità totale rispetto all’intervento autorizzato”* (T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 21/10/2024, n. 1930; T.A.R. Lazio, Latina, Sez. I, 12 luglio 2021, n. 457).

9. In definitiva, dunque, il provvedimento impugnato risulta esente dalle censure rassegnate nel presente ricorso, il quale deve, quindi, essere respinto.

10. Le spese del presente giudizio, *ex art. 26 c.p.a. ed art. 91 c.p.c.*, seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna la parte ricorrente al pagamento, a titolo di spese processuali, in favore di Roma Capitale, in persona del Sindaco *pro tempore*, della somma di € 3.000,00 (Tremila/00), oltre gli accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del giorno 21 maggio 2025 con l’intervento dei magistrati:

Giuseppe Licheri, Presidente FF

Vincenza Caldarola, Referendario, Estensore

Christian Corbi, Referendario

L'ESTENSORE
Vincenza Caldarola

IL PRESIDENTE
Giuseppe Licheri

IL SEGRETARIO