

N. 03895/2025 REG.PROV.COLL.

N. 15018/2019 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 Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 15018 del 2019, proposto da Giusy Corteggiano, rappresentata e difesa dagli Avvocati Stefano Rossi e Caterina Paone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il loro studio in Roma, via Gabriele Camozzi n. 9;

contro

il Comune di Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocato Sergio Siracusa, 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 n. prot. QI/80234/2019 del 08/05/2019 a firma del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, notificata in data 24/09/2019, avente ad oggetto "Reiezione istanza di condono

prot. nr. 0/550403 sot. 0 – abusi edilizi siti in via di Trigoria, 183 – destinataria Sig.ra Corteggiano Giusy”;

- e di ogni altro atto presupposto, connesso, dipendente, consequenziale e/o conseguente all'atto sopra indicato.

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 13 dicembre 2024 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 la Signora Corteggiano impugna la determinazione dirigenziale n. prot. QI/80234/2019 del 08/05/2019, a firma del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, recante diniego di rilascio di titolo edilizio in sanatoria relativo ad un'unità abitativa di mq 94,45 s.u.r. e mq 36,70 s.n.r., con volumetria di mc 387,37.

Si evidenzia che la ricorrente in data 9.12.2004 aveva presentato istanza di condono edilizio riferita a detta unità abitativa sita in Via di Trigoria n. 183 – Roma, acquisita al prot. U.C.E. nr. 0/550403 sot. 0, ai sensi del d.l. 269 del 2003 convertito dalla l. n. 326 del 2003 e della l.r. Lazio n. 12 del 2004.

1.1. Il diniego è motivato con il superamento della volumetria massima ammissibile per cumulo con altre quattro domande di condono (prot. 550233, 561254, 561255 e 561256), complessivamente determinanti una trasformazione unitaria con realizzazione di nuova volumetria complessiva per mc 1660,67.

1.2. Esso è stato preceduto da preavviso di rigetto notificato il 18.11.2013, rispetto al quale in data 27.12.2013 la ricorrente ha presentato osservazioni, ritenute non idonee a superare i motivi ostativi al rilascio del condono.

2. Sono stati dedotti i seguenti motivi di doglianza:

“Violazione e falsa applicazione della legge n. 326/2003; violazione e falsa applicazione art. 2 comma 1 lett. b legge regionale Lazio n. 12/2004; violazione dei principi e delle norme in materia di sanatoria edilizia; violazione del principio di legittimo affidamento; eccesso di potere per carenza di istruttoria; eccesso di potere per falsità dei presupposti e travisamento dei fatti; eccesso di potere per violazione della circolare regione Lazio - assessorato urbanistica e casa del 1/12/2004; eccesso di potere per indeterminatezza dell'accertamento amministrativo; eccesso di potere per carenza di motivazione; ingiustizia manifesta.”

L'unità immobiliare per cui è causa costituirebbe una porzione di un fabbricato ad uso residenziale, costruito sulla particella n. 1293 (oggi n. 1655), composta da due unità abitative: quella al piano terra e primo, di proprietà della sig.ra Letizia Corteggiano con un volume di m.c. 446,15; l'altra al piano primo e secondo di proprietà della sig.ra Giusy Corteggiano, con un volume di m.c. 387,37, per cui il totale della cubatura del fabbricato sarebbe di mc 833,52, come tale, al di sotto del limite previsto dalla legge.

Il Comune di Roma avrebbe ritenuto rilevante, ai fini del calcolo della volumetria utile, anche la volumetria riguardante un diverso immobile, ricadente nella particella n. 1654, costruito in aderenza alle suddette unità immobiliari, di proprietà della Sig.ra

Antonella Corteggiano, per il quale sono state presentate tre distinte domande di condono da parte dei Sig.ri Angelo Oddi, Cristina Oddi e Tatiana Oddi.

I fabbricati, separati da un muro di confine in cemento di 80 cm di larghezza, costituirebbero due manufatti del tutto indipendenti, con ingressi autonomi, con numeri civici diversi (n. 181 e n. 183), con allacci fognari differenti.

3. Si è costituito in giudizio l'intimato Comune di Roma Capitale.

3.1. Fissata l'udienza di smaltimento dell'arretrato del 13.12.2024 per la definizione del ricorso, entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 73 c.p.a. e Roma Capitale anche documentazione.

4. Alla predetta udienza, tenutasi in modalità da remoto ex art. 87, comma bis, c.p.a., il ricorso è stato trattenuto in decisione.

4.1. Esso è sfornito di fondamento.

5. Occorre partire dall'esame della norma di cui in concreto si è fatta applicazione, vale a dire l'art. 2, comma 1, lett. b, della l.r. n. 12/2004.

La citata disposizione, per quanto qui di interesse, recita così: *"1. Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive:*

b) opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che:

1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi,

nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;

2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza...”.

5.1. Si tratta di un limite complessivo massimo (nella specie non rileva quale, contestandosi il superamento in ogni caso) non derogabile né eludibile, ai fini della fruizione dei benefici del condono, per il tramite di un calcolo parcellizzato che guardi alle singole unità abitative in cui l'edificio abusivo può suddividersi.

E tanto in ossequio alla natura eccezionale (e non suscettibile di interpretazione analogica ex art. 14 disp. att. c.c.) delle disposizioni che regolano la concessione del beneficio.

6. Si rammenta che il censurato diniego di condono edilizio è motivato proprio in relazione al superamento della volumetria massima condonabile, partendo dall'assunto che altre istanze di sanatoria sono state presentate con riferimento al medesimo edificio e che, appunto, sommando la volumetria sviluppata per ciascun abuso oggetto delle stesse, il limite fosse superato.

6.1. Sostiene la ricorrente che invece si tratterebbe di due separate costruzioni, ricadenti in due distinte particelle e con accesso da differenti numeri civici.

6.2. In realtà si tratta di un'unica villa plurifamiliare rispetto alla quale la parcellizzazione delle istanze di relativa sanatoria non consente di eludere il limite di volumetria ammissibile.

In proposito si evidenzia che, proprio per quanto appena rilevato, la dedotta autonomia catastale e l'indipendente utilizzazione delle unità abitative non è

sufficiente a superare l'unitarietà della "costruzione" (cfr. da ultimo Cons. Stato, VI, 1.2.2021, n. 932): si è in presenza di un unico corpo di fabbrica, sicché l'Amministrazione, nel ridurre ad unità le istanze di condono e considerare l'intervento edilizio, realizzativo delle singole unità abitative interne al fabbricato, come unitario ai fini del calcolo della volumetria complessivamente sviluppata, ha correttamente applicato i principi su richiamati.

7. Per tutte le ragioni suesposte il ricorso va respinto, in quanto infondato.

8. Le spese seguono la soccombenza, ponendosi a carico della ricorrente, e vanno liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

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

- respinge il ricorso, come in epigrafe proposto;
- condanna la ricorrente alla refusione delle spese di giudizio, che liquida in complessivi € 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre oneri di legge, 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 13 dicembre 2024 con l'intervento dei Magistrati:

Rita Tricarico, Presidente, Estensore

Silvio Giancaspro, Primo Referendario

Massimiliano Scalise, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Rita Tricarico

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI