

Pubblicato il 01/03/2023

N. 03462/2023 REG.PROV.COLL.  
N. 04119/2013 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 Stralcio)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4119 del 2013, proposto da  
Condominio di via Poliziano n. 8 - via Merulana n. 227, in persona del legale  
rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Le Pera,  
con domicilio eletto in Roma, viale delle Milizie, 9;

*contro*

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e  
difesa dall' avvocato Luigi D'Ottavi, con domicilio eletto in Roma, via Tempio di  
Giove, 21;

*per l'annullamento*

della Determinazione Dirigenziale n. 185 del 31.01.2013

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 smaltimento del giorno 20 gennaio 2023, tenutasi mediante  
collegamento da remoto, la dott.ssa Giovanna Vigliotti 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 introduttivo del presente giudizio, il Condominio ricorrente impugna il provvedimento con il quale Roma Capitale ha irrogato una sanzione pecuniaria ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 15/2008 per un intervento di ristrutturazione edilizia in assenza del titolo abilitativo.
2. Il Condominio contesta sia la natura abusiva dell'opera oggetto del provvedimento sia la decisione del Comune di irrogare una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione in assenza di alcun rilievo o motivazione che giustifichi tale scelta che parte ricorrente ritiene pregiudizievole in ragione dell'entità della sanzione a fronte di un presunto abuso di ridotte dimensioni e di agevole demolizione.
3. Roma Capitale si è costituita in giudizio con memoria di stile senza svolgere difese.
4. All'udienza del 20 gennaio 2023, la causa è stata trattenuta in decisione.
5. Il Collegio ritiene che il ricorso sia fondato sotto il profilo del difetto di motivazione e di istruttoria nei termini di seguito esposti.
6. L'intervento edilizio contestato consiste in un manufatto di modeste dimensioni posto nel cortile del condominio e utilizzato dai condomini per servizi igienici
7. Il provvedimento impugnato è molto generico sia sulle caratteristiche dell'opera abusiva che sull'epoca in cui sarebbe stato commesso l'abuso, limitandosi a rilevare che si tratterebbe di *“un volume in muratura di circa 3 mq per un'altezza di 2,10 edificato in epoca imprecisata”*.
8. Inoltre, nel provvedimento impugnato non viene motivata la scelta di irrogare una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione del manufatto, e l'entità della sanzione viene determinata sulla base di una non meglio specificata *“valutazione economica dell'abuso medesimo”*.
9. Il Condominio ricorrente ha offerto in giudizio un principio di prova relativamente all'epoca di realizzazione del manufatto e alla natura pertinenziale dello stesso rispetto all'edificio principale a fronte della mera affermazione dell'Amministrazione secondo cui lo stesso sarebbe stato edificato in epoca imprecisata. Dal momento che l'edificio principale risale all'Ottocento e che lo stesso è stato oggetto di un annoso contenzioso relativo ad altri pretesi abusi nell'ambito del quale non è mai stata contestata l'abusività del manufatto oggetto

della presente controversia, il Collegio ritiene che l'Amministrazione avrebbe dovuto svolgere una più approfondita istruttoria relativamente all'epoca di realizzazione dell'abuso e alla natura pertinenziale del manufatto.

10. Inoltre, come dedotto dalla difesa della parte ricorrente, il provvedimento impugnato non fornisce alcuna motivazione circa la decisione di comminare la sanzione pecuniaria in luogo dell'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi che, in ragione della modesta entità dell'opera avente natura pertinenziale, sarebbe stato meno oneroso per il Condominio ricorrente. L'articolo 16 della legge regionale n. 15/2008 prevede che: *“Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione”*. Nel provvedimento impugnato non vi è traccia dell'accertamento tecnico richiesto dalla norma applicata alla fattispecie.

11. Alla luce delle considerazioni esposte, il Collegio ritiene che il provvedimento impugnato debba essere annullato per difetto di istruttoria e motivazione, con la conseguenza che Roma Capitale dovrà rideterminarsi svolgendo idonea istruttoria sulle caratteristiche dell'immobile (con particolare riguardo alla sua natura pertinenziale) e sull'epoca di realizzazione dell'intervento e, laddove ne ritenesse l'abusività, dovrà fornire idonea motivazione in relazione alla sanzione da irrogare (demolizione ovvero sanzione pecuniaria).

12. In ragione della peculiarità della controversia, il Collegio ritiene che sussistano giusti motivi per disporre la compensazione tra le parti delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei termini di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 gennaio 2023, tenutasi mediante collegamento da remoto, con l'intervento dei magistrati:

Antonella Mangia, Presidente

Luca Iera, Referendario

Giovanna Vigliotti, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Giovanna Vigliotti**

**IL PRESIDENTE**  
**Antonella Mangia**

**IL SEGRETARIO**