

N. 01084/2014 REG.PROV.COLL.

N. 08210/2012 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente  
**SENTENZA**

sul ricorso r.g.a.n. 8210/2012, proposto dalla s.r.l. **Dolce Vita**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Federico Tedeschini, Riccardo Olivo e Paola Conticiani, con domicilio eletto presso lo studio del primo, in Roma, largo Messico, 7;

*contro*

Roma Capitale, in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentata e difesa per legge dall'avvocato Rodolfo Murra, domiciliatario elettivo in Roma, via del Tempio di Giove, 21;

*per la riforma*

della sentenza del T.a.r. Lazio, Roma, sezione I-*quater*, n. 2526/2012, resa tra le parti e concernente *la demolizione di abusi edilizi e il ripristino dei luoghi*.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati, con tutti gli atti e i documenti di causa.

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

Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 11 febbraio 2014, il Consigliere Maurizio Meschino e uditi, per le parti, l'avvocato Michele Damiani, per delega degli avvocati Paola Conticiani e Federico Tedeschini, e l'avvocato Rosalda Rocchi, in dichiarata sostituzione dell'avvocato Rodolfo Murra.

Ritenuto e considerato, in fatto e diritto, quanto segue.

**FATTO**

1. La s.r.l. **Dolce Vita** (in seguito "ricorrente"), che aveva presentato una d.i.a. in data 18 agosto 2005 (n. 58755), con successive integrazioni (n. 10279 del 2 febbraio 2006, n. 32056 dell'11 aprile 2006 e n. 63706 del 1° agosto 2006), per opere in un immobile sito in piazza della Quercia, Roma, con il ricorso n. 2318/2011 e motivi aggiunti, proposto al Tribunale amministrativo regionale per il Lazio, chiedeva l'annullamento: a) della determinazione dirigenziale n. 2377 del 23 novembre 2010, a firma del dirigente del competente Ufficio del I Municipio di Roma Capitale, recante ingiunzione a demolire le opere ivi indicate; b) del verbale di accertamento tecnico dell'abuso prot. n. 60229 del 29 luglio 2010; c) degli atti connessi, ivi compresi, se necessario, la determinazione dirigenziale di sospensione dei lavori n. 970 del 27 maggio 2010, la

comunicazione di constatata violazione urbanistica prot. n. 80139 del 20 maggio 2010 e la nota prot. n. 12184 dell'Unità tecnica del I Municipio di Roma Capitale, tutti già impugnati con il ricorso n. 8754 del 2010.

2. Il Tribunale amministrativo regionale per il Lazio, Roma, sezione I-*quater*, con la sentenza n. 2526/2012, accoglieva il ricorso “nei limiti di quanto specificato in motivazione”, compensando tra le parti gli oneri processuali.

Con l'appello in epigrafe si chiedeva l'annullamento della sentenza di primo grado, con domanda cautelare di sospensione della relativa esecutività, accolta con l'ordinanza n. 1965/2013.

4. All'udienza dell'11 febbraio 2014 la causa veniva trattenuta per la decisione.

#### DIRITTO

1. Nella sentenza di primo grado si afferma che, con la determinazione dirigenziale n. 2377 del 2010, unico atto oggetto del giudizio, essendo risultata irricevibile o inammissibile l'impugnazione di quelli restanti, è stata ingiunta la demolizione degli abusi ivi indicati (con il connesso ripristino dello stato dei luoghi), consistenti nel mutamento di destinazione d'uso e nell'accorpamento dei locali interrati, nell'ampliamento di tre bocche di lupo corrispondenti a piazza della Quercia, nella realizzazione di una nuova finestra su via dei Venti e di una nuova scala in zona T1 di p.r.g., nella realizzazione di una canna fumaria e di una tenda e nella “mancata osservanza della disciplina transitoria per gli interventi in edifici oggetto di condono edilizio”.

Si afferma quindi che:

- il primo motivo di ricorso, secondo cui nella specie mancherebbero i presupposti per l'applicazione degli artt. 31 e 32, d.P.R. n. 380/2001, sarebbe infondato, considerato che l'amministrazione non avrebbe applicato questi articoli ma l'art. 33 del d.P.R. citato, come chiarito nel provvedimento dal riferimento all'art. 16, legge regionale n. 15 del 2008, e correttamente avrebbe qualificato l'intervento quale “ristrutturazione edilizia”, senza titolo abilitativo;

- il secondo motivo, con cui si contesta l'esistenza di abusi edilizi tali da legittimare le sanzioni demolitoria e ripristinatoria, sarebbe fondato in parte, non essendo tale sanzione legittimata rispetto a quanto contestato nel provvedimento, in ordine: a) alla mancanza delle planimetrie d'impianto dell'immobile (anni 1939–1940), non costituendo ciò abuso edilizio; b) al dubbio sulla correttezza della domanda di condono n. 187661/2004, per il mutamento di destinazione d'uso e l'accorpamento dei locali interrati, poiché l'incertezza sulla loro ultimazione al 31 marzo 2003 e l'indicazione di una superficie e di particelle non corrispondenti avrebbero dovuto essere valutate nel procedimento di condono, potendosi fondare la sanzione demolitoria soltanto sulla definizione espressa del relativo procedimento, ai sensi dell'art. 38, legge n. 47/1985, richiamato dall'art. 32, d.P.R. n. 380/2001; c) all'irrilevanza nel giudizio, inoltre, del procedimento penale in corso riguardo alla domanda di condono, in mancanza di statuizioni con forza di giudicato.

Si respinge poi la censura secondo cui il contestato ampliamento di tre bocche di lupo sarebbe legittimo, in base alla d.i.a n. 63076 del 1° agosto 2006, mentre, avendo con ciò la ricorrente presentato un'integrazione della precedente d.i.a. n. 58755 del 18 agosto 2005, risulterebbe che siano stati creati volumi interrati, non previsti in questa denuncia e nella connessa asseverazione, che avrebbe dovuto fare al riguardo il progettista ai sensi dell'art. 23, comma 1, d.P.R. n. 380/2001, al riguardo valendo la mancanza del progetto degli interventi nella d.i.a. del 2005 anche per la finestra realizzata su via dei Venti, la cui preesistenza non ne legittimerebbe la riapertura, apparendo modificativa del prospetto, con intervento di “ristrutturazione edilizia”, e quanto alla scala, di cui non sarebbe inoltre provata la fatiscenza che, secondo la ricorrente, avrebbe giustificato l'intervento (ai sensi dell'art. 4 della disciplina transitoria del p.r.g. all'epoca vigente).

Quanto alla canna fumaria, dichiarata l'inammissibilità della relativa censura per difetto di interesse, essendosi proceduto al ripristino, si precisa comunque che la sua realizzazione in rame, diversa dalla preesistente in muratura interna, integrerebbe un intervento di “ristrutturazione edilizia”, e, quanto alla tenda, si afferma che la consentita realizzazione di “tende in aggetto da muro” (v. all. B, deliberazione C.c. n. 119/2005) non vanificherebbe il limite di cui al rispetto dei “sesti delle porte”, previsto dall'art. 50 del regolamento edilizio comunale e dall'art. 6, punto F, della deliberazione C.c. n. 260/1997.

Il primo giudice poi: a) riguardo alla contestazione fatta nel provvedimento impugnato circa la “mancata osservanza della disciplina transitoria per gli interventi in edifici oggetto di condono edilizio”, ritiene che sia corretta la censura della ricorrente, per cui la sottesa carenza documentale avrebbe dovuto essere contestata

nell'ambito dei procedimenti relativi alla denunce di inizio di attività in atti; b) mentre, sulla dedotta violazione dell'art. 33, d.P.R. n. 380/1981, asserita poiché il Comune di Roma avrebbe adottato la sanzione senza motivare sulla intervenuta richiesta di parere alla Soprintendenza né sulle ragioni dell'adozione di una misura repressiva reale né sul ritenuto insussistente pregiudizio – nel caso di rimozione delle opere - per le strutture preesistenti, afferma che la mancata espressione del parere della Soprintendenza avrebbe legittimato la sanzione demolitoria, non avendo il Pente locale l'obbligo di motivare tale scelta ed essendo questa la sanzione propria degli interventi di ristrutturazione edilizia senza titolo, evitabile soltanto nell'ipotesi generale di cui al comma 2 dell'art. 33, d.P.R. n. 380/2001, ovvero nel caso di pregiudizio per la parte conforme dell'immobile. La determinazione dirigenziale n. 2377/2010 veniva perciò annullata nelle parti riguardanti le contestazioni in essa riferite *sub* A (mancanza delle planimetrie di impianto), *sub* B e C (mutamento di destinazione d'uso e accorpamento dei locali interrati) e *sub* L (“mancata osservanza della disciplina transitoria per gli interventi in edifici oggetto di condono edilizio”); con ciò restando valida l'ingiunzione a demolire riguardo all'ampliamento delle bocche di lupo (lett. D del provvedimento impugnato), alla realizzazione di una nuova finestra su via dei Venti (lett. E), come pure di una nuova scala (lett. F), della canna fumaria (lett. G) e della tenda esterna (lett. H).

2. Nell'appello si deduce che la sentenza sarebbe erroneda per avere ritenuto:

- a) la sussistenza di una ristrutturazione senza titolo, essendosi invece contestati alla ricorrente interventi singoli in difformità rispetto ad una ristrutturazione autorizzata giusta la d.i.a del 2005 e le successive integrazioni, dovendosi applicare, di conseguenza, non l'art. 33, ma gli artt. 31 e 32, d.P.R. n. 380/2001, ai cui sensi non risulterebbe irrogabile nella specie la sanzione demolitoria, poiché gli interventi censurati dal primo giudice non avrebbero comportato l'integrale trasformazione dell'organismo edilizio, propria della ristrutturazione secondo l'art. 31, né le variazioni essenziali di cui all'art. 32;

- b) la mancanza del titolo abilitativo:

b.1) per l'ampliamento delle tre bocche di lupo; richiamato che si tratterebbe comunque di vani tecnici, si osserva che l'intervento sarebbe stato rappresentato nel progetto integrativo della d.i.a. originaria, senza la necessità, perciò, di riportarlo nella relazione asseverata, integrandosi questa con i grafici di progetto e viceversa e dovendosi rilevare inoltre, da un lato, che l'amministrazione non avrebbe riscontrato difformità nelle opere o carenze documentali tali da giustificare l'esercizio del potere inibitorio di cui all'art. 23, comma 6, d.P.R. n. 380/2001, cosicché, mancato ciò, la stessa non avrebbe potuto poi rilevare l'abuso, essendosi formato il titolo implicito oggetto soltanto d'intervento in autotutela, e, dall'altro, che la contestazione della carenza della relazione asseverata per l'intervento in questione sarebbe stata fatta per la prima volta dal giudice, che avrebbe così esperimento accertamenti spettanti all'amministrazione, con illegittimo ampliamento dell'oggetto del giudizio;

- b.2.) per la realizzazione della nuova scala, dovendosi dedurre al riguardo: a) le medesime censure di cui al punto precedente, poiché il primo giudice, in ragione della mancata menzione dell'intervento nella relazione asseverata, pur se presente nei grafici di progetto, non avrebbe considerato che l'intervento stesso era indicato nella d.i.a. originaria per l'accorpamento delle unità immobiliari, venendo soltanto sostituito da uno speculare nella integrazione n. 32056/2006, e, inoltre, avrebbe rigettato la censura circa l'inapplicabilità *ratione temporis* dell'art. 26, comma 3, lett. a), n.t.a. (di divieto della realizzazione di nuove scale nella zona T1), motivata dalla ricorrente per la vigenza, alla data della d.i.a e delle sue integrazioni (agosto 2005 e aprile 2006), della diversa disciplina di cui all'art. 4 della normativa transitoria per il periodo 31 marzo 2002–12 febbraio 2008, che avrebbe consentito il rifacimento di strutture “fatiscenti”; b) l'erronea valutazione in sentenza dell'inapplicabilità, nella specie, del citato art. 4 della normativa transitoria, trascurando che, dalla successione degli atti notarili relativi all'immobile, emergerebbe chiaramente la preesistenza di un vano scala di collegamento, sussistendo, comunque, la necessità dell'intervento in rapporto a quelli ulteriormente realizzati e, anche in questo caso, avendo comunque proceduto il primo giudice ad un irrituale accertamento di merito;

- b.3) per la realizzazione di una nuova finestra su via dei Venti, valendo altresì al riguardo le sopra rilevate censure sull'erroneità della ritenuta insufficienza della rappresentazione dell'intervento nei grafici di progetto, con riguardo anche all'asserita non preesistenza della finestra, erroneamente negata dal comune sulla base delle sole planimetrie catastali del 1968;

- b.4) per la realizzazione della canna fumaria, non avendo considerato il primo giudice che, in concreto, si sarebbe soltanto provveduto alla manutenzione di quella preesistente, non sussistendo perciò l'asserito abusivo mutamento del prospetto;
- b. 5) per la realizzazione della tenda, essendo la sentenza viziata: per omessa pronuncia, quanto al dedotto motivo della non necessità, nella specie, del permesso di costruire, ai sensi degli artt. 3 e 10, d.P.R. n. 380/2001; per aver ecceduto i limiti del giudizio, quanto all'asserito contrasto dell'intervento con l'art. 50 del regolamento edilizio e l'art. 6, punto f), della deliberazione C.c. n. 260/1997, non assunto dal comune a fondamento dell'ingiunzione di demolizione ma, soltanto, di atti istruttori; per erroneità nel merito, essendo la diversa disciplina posta con l'allegato B, di cui alla deliberazione C.c. n. 119/2005, norma speciale da applicare al caso in esame, poiché relativa all'arredo urbano di aree di suolo pubblico nella città storica.

La sentenza sarebbe altresì erronea, si afferma:

- c) quanto alla mancata motivazione della decisione del Comune di Roma di non irrogare la sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria poiché, mancati il parere della Soprintendenza e la relativa valutazione sulla possibile irrogazione di detta sanzione, riguardo a interventi su manufatti di pregio, sarebbe evidente come questa valutazione ricada nella competenza comunale, nel momento in cui l'ente locale sarebbe di conseguenza legittimato a provvedere autonomamente, ai sensi dell'art. 33, comma 4, d.P.R. n. 380/2001, essendo perciò irrilevante l'affermata omessa deduzione della violazione dell'art. 33, comma 2.

3. L'appello dev'essere respinto nella parte recante le doglianze sopra sintetizzate *sub* 2, ai punti a) e b), poiché infondate, e accolto nella parte recante la censura di cui sopra, *sub* 2 c), che il collegio invece condivide.

3.1. Non può essere accolta anzitutto la censura di cui sopra, *sub* 2.a), dovendosi osservare che:

- nell'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, in seguito solo testo unico), l'intervento di ristrutturazione è quello comportante la "trasformazione" dell'organismo edilizio mediante "un insieme sistematico" di opere, che possono portare ad un organismo in tutto o "in parte" diverso dal precedente;
- ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. d), cit. testo unico, sono subordinati al permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino ...modifiche dei...prospetti o delle superfici...";
- carattere distintivo della ristrutturazione edilizia è perciò la trasformazione anche parziale dell'organismo edilizio, con un "insieme sistematico di opere", potendo questo "insieme" consistere in un solo complessivo progetto di intervento o in più interventi puntuali e separati, ma correlati e convergenti al medesimo risultato di trasformazione;
- il provvedimento impugnato sanziona "la presenza di interventi edilizi abusivi di ristrutturazione in assenza di titolo abilitativo" ed è emanato in applicazione dell'art. 16, legge reg. Lazio 11 agosto 2008 n. 15 (*Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia*), relativo agli interventi di ristrutturazione;
- è perciò da accertare se gli interventi censurati in primo grado, pur singoli, concorrano ad un insieme sistematico di opere comportanti la trasformazione anche parziale dell'immobile e se siano stati eseguiti senza titolo abilitativo, risultando in tale caso, in sostanza, l'esecuzione di una ristrutturazione senza titolo.

Il collegio, riservandosi di esaminare in seguito la sussistenza del titolo abilitativo quanto alle opere in questione, ritiene che, nella specie, legittimamente l'insieme delle opere eseguite sia stato riferito alla nozione di ristrutturazione edilizia poiché, anche se realizzate singolarmente, sono tali da correlarsi in un palese effetto di pur parziale trasformazione dell'organismo edilizio in questione, risultando questo di certo nettamente diverso da quello preesistente, in quanto modificato (come specificato, da ultimo, nell'atto di accertamento tecnico n. 12184 del 15 febbraio 2010) con l'apertura di tre bocche di lupo disposte sul piano di calpestio della piazza ottenute mediante scavo della stessa, la realizzazione di una scala a tre rampe tra piano interrato e piano terra, in luogo dell'unica preesistente, la realizzazione di una nuova finestra su strada e, insieme con ciò, la realizzazione di un tratto di canna fumaria in rame e di una tenda "che si estende dalla finestra prossima al civico 23 di piazza della Quercia (verso via dei Venti) fin oltre i sestì all'apertura corrispondente al civico 25".

3.2. Neppure può essere accolta la contestazione (comune in particolare alle censure *sub* 2.b.1, 2 e 3) secondo cui la d.i.a. sarebbe valida anche riguardo a opere non asseverate nella relazione tecnica.

L'art. 23, comma 1, testo unico, dispone, infatti, che la denuncia d'inizio di attività deve essere "accompagnata da

*una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.”.*

È prescritto perciò con chiarezza che le opere che si intendono eseguire devono essere tutte specificate nella relazione del progettista; soltanto a questa è, infatti, attribuita la funzione specifica di asseverare la loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, non essendo quindi sufficiente che le opere siano rappresentate negli elaborati progettuali, se di esse non risulti attestata la detta conformità, sotto la formale responsabilità del progettista.

A questo riguardo il collegio non ritiene fondata la specifica, correlata doglianza per cui il primo giudice avrebbe ecceduto i limiti del giudizio, con esercizio di un potere di accertamento spettante all'amministrazione, nel momento in cui ha ritenuto la mancanza del titolo abilitativo per le opere di cui si tratta, non indicate nella relazione di asseverazione.

Agli atti del procedimento sono, infatti, acquisiti gli accertamenti tecnici eseguiti (n. 32187/2006 e n. 12184/2010) dai quali emerge con chiarezza che il presupposto per la valutazione di conformità delle opere in questione è la d.i.a. del 2005, con la conseguenza che, evidentemente, nessuna questione si sarebbe posta al riguardo se le opere fossero state tutte sin dall'inizio asseverate nella pertinente relazione.

3.3. Non è fondata, infine, la deduzione per cui, decorso il termine per l'inibizione dell'esecuzione delle opere di cui all'art. 23, comma 6, cit. testo unico, l'amministrazione potrebbe soltanto agire in autotutela, non sanzionando gli abusi edilizi rilevati.

Questo Consiglio di Stato ha infatti chiarito al riguardo, con indirizzo da cui non vi è motivo di discostarsi per il caso all'esame, che *“anche dopo la scadenza del termine fissato dall'art. 23, comma 6, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'amministrazione conserva il potere di verificare se le opere possono essere realizzate sulla base della d.i.a. e può esercitare i poteri di vigilanza e sanzionatori previsti dall'ordinamento”* (sez. IV, sent. 12 febbraio 2010 n. 781), avendo specificato che *“l'esercizio dei poteri di vigilanza e repressivi rappresenta, in via generale, una delle imprescindibili modalità di cura dell'interesse pubblico affidato all'una od all'altra branca dell'amministrazione ed è espressione del principio di buon andamento, di cui all'art. 97, Cost.”*, e che *“nella specifica materia dell'attività urbanistico-edilizia, un potere specifico di vigilanza (esercitabile, per la sua stessa natura, anche mediante provvedimenti innominati), volto ad assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è affidato dalla legge al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale (art. 27, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001)”* (sez. IV, sent. 25 novembre 2008 n. 5811).

4. Ciò rilevato è ora necessario esaminare le censure specificamente dedotte in appello avverso la mancanza di titolo abilitativo, asserita dal primo giudice per le opere in questione.

4.1. Al riguardo si osserva, anzitutto, che:

-a) nella relazione asseverata sulla d.i.a. n. 58755/2005, le opere rilevanti elencate (a parte quelle di manutenzione impiantistica e di riqualificazione) consistono nella *“eliminazione delle tramezzature, esecuzione di nuove tramezzature per una nuova distribuzione ottimale degli spazi, fusione e accorpamento delle unità immobiliari, realizzazione di bagni nuovi”*;

-b) non vi figurano perciò specificamente le opere censurate in primo grado, dovendosi di conseguenza esaminare se taluna di queste sia da ritenere ricompresa nella tipologia di quelle elencate, anche alla luce della rappresentazione grafica allegata alla relazione asseverata.

4.2. Da questo esame emerge che l'ampliamento delle bocche di lupo e l'apertura della finestra non figurano neppure nell'elaborato grafico allegato né sono in alcun modo rapportabili a taluna delle opere asseverate, ciò che risulta anche per l'apposizione di una canna fumaria in rame (essendo peraltro intervenuto il ripristino).

La realizzazione di una più ampia scala rispetto a quella esistente è rappresentata, invece, nel detto elaborato grafico, potendosi eventualmente valutare se un tale intervento sia coerente con l'opera di *“fusione e accorpamento delle unità immobiliari”* indicata nella relazione asseverata, non apparendo in palese difformità dalla d.i.a. la sua sola inversione speculare, successivamente presentata con la relativa integrazione n. 63076/2006.

Si deve però osservare al riguardo che quand'anche, per mera ipotesi, si giungesse a ritenere fondata la tesi, prospettata dall'appellante, della non applicabilità alla specie dell'art. 26, comma 3, lett. a), n.t.a., p.r.g., è

comunque da condividere l'affermazione del primo giudice sulla mancata prova della "fatiscenza" della scala preesistente, invocata dalla ricorrente nell'ipotesi dell'applicazione dell'art. 4, punto 5, lett. c), della normativa transitoria, non avendo peraltro con ciò, il primo giudice, ecceduto il doveroso limite del giudizio, poiché la ricorrente, pur avendo dedotto in tal senso, nulla ha allegato sull'asserita fatiscenza del manufatto, di per sé non implicita nella prova della sua preesistenza.

Quanto alla realizzazione della tenda, si osserva che: la parte della doglianza dedotta in primo grado circa la non applicabilità alla specie della sanzione demolitoria, trattandosi di un intervento isolatamente considerato e non esigente alcun permesso di costruire, è da ritenersi valutata dal primo giudice, in quanto incardinante nella specie la censura di cui al primo motivo del ricorso, come ivi espressamente indicato (pag. 32); non sussiste il superamento dei limiti del giudizio, asserito in appello per il richiamo nella gravata sentenza del contrasto dell'intervento con l'art. 50 del regolamento edilizio comunale di Roma e l'art. 6, punto F, della deliberazione C.c. n. 260/1997, in quanto non posto a motivo del provvedimento impugnato, essendo tale contrasto chiaramente precisato nell'accertamento tecnico n. 12184/2010, indirizzato anche al progettista dell'intervento, ed essendo il provvedimento basato su "motivato accertamento tecnico"; la detta normativa non può ritenersi derogata da quella di cui all'allegato B, deliberazione C.c. n. 119/2005 (disciplinante il canone per l'occupazione degli spazi e delle aree pubbliche), poiché questa consente l'installazione di tende da muro nelle aree concesse ad uso dei pubblici esercizi ma, chiaramente, in funzione della determinazione della tipologia e delle dimensioni delle tende stesse (punto A2), per il coordinamento dei sistemi di arredo urbano (secondo l'espresso titolo di detto allegato) e non in deroga alla disciplina generale in materia.

5. È fondata invece la censura, di cui sopra *sub* 2. c), circa la mancata motivazione - nell'impugnato provvedimento - della scelta tra la sanzione demolitoria e quella pecuniaria.

L'art. 33, comma 4, cit. testo unico, dispone infatti che *"Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente"*.

Nel caso specifico d'immobili anche non vincolati situati nelle zone omogenee A, oggetto di ristrutturazioni non consentite, il legislatore ha perciò ritenuto che in ordine alla sanzione dev'essere prioritariamente ponderata la scelta tra quella della restituzione in pristino e quella pecuniaria.

Ciò rilevato, non vi è motivo per affermare che la *ratio* ispirante la norma venga a cadere per il solo fatto che quanto alla sanzione decide l'Ufficio competente (del comune, nella specie), senza il parere della Soprintendenza, per l'inutile decorso del relativo termine, significando la norma che in questa ipotesi l'Ufficio è legittimato a provvedere in mancanza del parere, e quindi *"autonomamente"*, ma non che ciò escluda la valutazione della scelta in questione la quale, in caso contrario, risulterebbe necessaria e vincolante soltanto ove intervenga la Soprintendenza e, immotivatamente, non necessaria quando l'Ufficio competente provveda senza il relativo parere, nonostante si tratti dei medesimi immobili.

Considerato dunque che la restituzione in pristino, sanzione non a caso elencata per prima nell'art. 33, comma 4, cit. testo unico, costituisce lo strumento normale per *"riportare lo stato di fatto al paradigma legittimamente delineato per lo sviluppo edilizio del territorio"* (Cons. Stato, sez. VI, sent. 27 marzo 2012 n. 1793), nella specie si deve ritenere, secondo la *ratio* propria della norma, che nel provvedimento sanzionatorio debba risultare comunque valutata l'ipotesi del ricorso alla sanzione pecuniaria, in assenza del relativo parere dell'organo preposto alla tutela dei beni culturali e ambientali.

Nel caso in esame, pertanto, ferma l'avvenuta esecuzione di opere prive di titolo abilitativo, con la doverosa sottoposizione a sanzione, il provvedimento impugnato in primo grado, n. 2377/2010, è da giudicare viziato, in accoglimento della specifica censura di difetto di motivazione, secondo quanto sinora esposto.

6. Per le ragioni che precedono l'appello dev'essere *respinto*, nella parte recante le censure esaminate nei precedenti punti da 3.1 a tutto il punto 4, e *accolto* nella parte recante la censura di carenza di motivazione esaminata nel precedente punto 5: di conseguenza, il provvedimento impugnato in primo grado dev'essere annullato per il riscontrato vizio di motivazione, come ivi precisato, fatta salva ogni ulteriore determinazione adottata da Roma Capitale, nel rispetto dei criteri qui enunciati.

La particolare complessità della controversia, in fatto e diritto, le alterne vicende processuali e la reciproca soccombenza delle parti giustificano la compensazione di tutti gli oneri del doppio grado di giudizio tra le parti costituitevi.

P.Q.M.

il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione VI) *accoglie in parte* l'appello r.g.n. 8210/2012 e lo *respinge nel resto*, come da motivazione.

In *parziale riforma* della sentenza del T.a.r. Lazio, Roma, sezione I-*quater*, n. 2526/2012, *accoglie* il ricorso di primo grado e *annulla* il provvedimento impugnato, come da motivazione, *salvo ogni ulteriore provvedimento* adottato da Roma Capitale, nel *rispetto dei criteri* enunciati dal collegio.

Oneri processuali *compensati*.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 11 febbraio 2014, con l'intervento dei giudici:

Aldo Scola, Presidente FF  
Maurizio Meschino, Consigliere, Estensore  
Gabriella De Michele, Consigliere  
Carlo Mosca, Consigliere  
Andrea Pannone, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 10/03/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)

[Accessibilità](#)

[Guida al sito](#)