

Publicato il 17/10/2023

N. 09025/2023REG.PROV.COLL.
N. 08519/2017 REG.RIC.
N. 08515/2017 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8519 del 2017, proposto da Diemme Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Pallottino e Anna Palmerini, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Alessandro Pallottino in Roma, via Oslavia, n. 12;

Parioli Retail S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Pallottino e Anna Palmerini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Andrea Magnanelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via del Tempio di Giove, n. 21;

sul ricorso numero di registro generale 8515 del 2017, proposto da Diemme Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Alessandro Pallottino e Anna Palmerini, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Alessandro Pallottino in Roma, via Oslavia, n. 12;

Parioli Retail S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Pallottino e Anna Palmerini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Andrea Magnanelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

quanto al ricorso n. 8519 del 2017:

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio n. 8333/2017;

quanto al ricorso n. 8515 del 2017:

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio n. 8331/2017;

Visti i ricorsi in appello 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 12 ottobre 2023 il Cons. Giordano Lamberti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1 – La Diemme Immobiliare S.r.l. è proprietaria di un immobile sito in Roma, via Paisiello n. 34, piano 6° e 7°, interno 8.

2 - Con ricorso proposto innanzi al Tar del Lazio (n. 5641/2001) ha impugnato la determina dirigenziale n. 13 del 9.1.2001 con la quale era stata disposta la demolizione di opere eseguite nel detto appartamento (piano VI) e nel relativo piano di copertura (piano VII), consistenti: nel mutamento della destinazione d'uso e ampliamento del locale tecnico realizzato in forza della d.i.a. presentata nel 1998 (prot. 21483), nell'ampliamento del terrazzo esistente e di un balcone aggettante sul lato interno dell'edificio, nonché nell'accorpamento del piano sesto e settimo attraverso la realizzazione di una scala esterna di collegamento.

2.1 - Con la sentenza n. 8333 del 12.7.2017, il Tar del Lazio ha respinto il ricorso.

2.2 - Avverso tale pronuncia ha proposto appello (n. 8519/2017) la società ricorrente in primo grado, deducendo che:

- trattasi di lavori di mero adeguamento e ripristino di superfici e volumi tecnici realizzati in forza della d.i.a. prot. 21484 del 28.4.1998, mai sospesa, né annullata da Roma Capitale;

- le modifiche apportate unicamente alle cubature accessorie ed ai volumi tecnici (come autorizzati con d.i.a nel 1998) non possono essere considerate variazioni essenziali rispetto alle opere assentite e, dunque, non sono soggette alla demolizione;

- sotto altro profilo, trattasi di interventi eseguiti in porzioni dell'edificio che coinvolgono le strutture portanti e che non possono essere demolite senza pregiudicare la staticità dell'intero immobile.

3 – La medesima società, con ulteriore ricorso al Tar per il Lazio (n. 13560/2001), ha impugnato anche la determinazione dirigenziale n. 352 del 21.06.2001, con cui il Comune di Roma le aveva ordinato la demolizione delle opere eseguite in via Paisiello n. 34, piano 6°, int. 8 consistenti nella *“pavimentazione del terrazzo posto al piano VII creato utilizzando l'area sopra la tettoia abusiva posta al piano VI, tinteggiatura con colore giallo del piano VII e parte del piano VI, installazione di una caldaia per la produzione di acqua calda al piano VI”*

(prosecuzione senza titolo delle opere abusive già sanzionate con provvedimento n. 13 del 9.01.2001).

3.1 – Con la sentenza n. 8331/2017, il Tar adito ha respinto il ricorso.

3.2 - Avverso tale pronuncia ha proposto appello (n. 8515/2017) la società ricorrente in primo grado, deducendo che:

- la sentenza appellata ha definito la vicenda limitandosi a richiamare il testo della parallela decisione n. 8333 del 2017, anche se in realtà si tratta di opere distinte;

- trattasi di interventi di mera manutenzione ordinaria, non soggetti al preventivo ottenimento di alcun titolo edilizio (mera pavimentazione di una porzione di copertura del piano sottostante realizzata legittimamente in forza della d.i.a presentata dalla ricorrente nel 1998 e della installazione di una caldaia sul lastrico solare, nonché della tinteggiatura dei muri esterni del fabbricato).

4 – In entrambi i ricorsi in appello, la società ha rappresentato che in data 30.11.2004 è stata presentata un'istanza di condono edilizio ex l. 326/2003 (prot. nn. 554563 e 554567) proprio per la sanatoria degli interventi edilizi oggetto di causa, concludendo per la l'integrale riforma delle sentenze impugnate, con declaratoria di improcedibilità del ricorso in primo grado.

5 – In via preliminare, deve essere disposta la riunione dei due ricorsi in appello, stante la connessione soggettiva ed oggettiva che li caratterizza, dal momento che le opere di cui alla seconda ordinanza di demolizione costituiscono il mero completamento di quelle principali in origine sanzionate.

6 – Risulta documentato che in data 30.11.2004 erano state presentate due distinte domande di condono edilizio ex L. 326/2003 relative proprio alla sanatoria degli ampliamenti e cambi di destinazione d'uso contestati con la determina dirigenziale n. 13 del 9.1.2001 (istanze prott. 554567 e 554563).

I relativi procedimenti, per quel che consta, sono tuttora pendenti, non essendo giunti a definizione.

6.1 – Tanto precisato, nel caso in esame, devono ritenersi applicabili le disposizioni di cui agli artt. 38 e 44 della l. 47/85 - richiamati anche dalle successive leggi sul condono - che prevedono la sospensione dei procedimenti sanzionatori.

Secondo la giurisprudenza, trattasi di sospensione del tutto automatica, che incide su tutti i provvedimenti amministrativi adottati ed adottandi aventi ad oggetto sanzioni per abusi edilizi, e ciò fino alla definizione delle domande di condono edilizio eventualmente presentate (cfr. Cons. St. n. 4934/2014); ne consegue che non appare ammissibile una valutazione prognostica da parte del Giudice relativamente all'esito dell'istanza di condono, prima che su di essa si sia determinata l'amministrazione competente (cfr. anche art. 34, comma 2, c.p.a.).

Tale conclusione risulta conforme alla giurisprudenza attualmente dominante secondo cui, *“la presentazione di un’istanza di condono edilizio successivamente all’emanazione delle ordinanze di demolizione e di eventuali atti repressivi consequenziali rileva sul piano processuale, quale conseguenza dei suoi effetti sostanziali, e rende inefficace tali provvedimenti e, quindi, improcedibile l’impugnazione proposta avverso gli stessi per sopravvenuto difetto di interesse alla sua decisione: e ciò in quanto una nuova valutazione provocata dall’istanza di condono comporterà comunque la necessaria formazione di un nuovo provvedimento di accoglimento o di rigetto che varrà in ogni caso a superare il provvedimento oggetto di impugnativa, in tal modo spostandosi l’interesse del responsabile dell’abuso edilizio dall’annullamento del provvedimento già adottato all’eventuale annullamento del provvedimento di reiezione dell’istanza di sanatoria”* (Cons. St. 3124/2021; cfr. Cons. St. 6162/2019, Cons. St. 340/2020).

6.2 – Deve precisarsi che la soluzione innanzi profilata deve ritenersi valevole anche per le opere di cui alla determina n. 352 del 21.06.2001 che riguarda le opere di finitura (pavimentazione, tinteggiatura, ecc.) relative agli abusi contestati con la determina n. 13 del 9.1.2001, trattandosi di opere di mera manutenzione ordinaria la cui legittimità risente evidentemente dell'esito del condono delle opere principali.

7 – Per le ragioni esposte, previa loro riunione, gli appelli devono trovare accoglimento e, in riforma delle sentenze impugnate, i rispettivi ricorsi di primo grado devono essere dichiarati improcedibili.

7.1 – Ad una valutazione complessiva della vicenda le spese di lite del doppio grado di giudizio possono essere compensate.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), previa riunione, accoglie gli appelli e, in riforma della sentenza impugnata, dichiara improcedibili i ricorsi di primo grado.

Spese di lite compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 ottobre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Sergio De Felice, Presidente

Alessandro Maggio, Consigliere

Giordano Lamberti, Consigliere, Estensore

Davide Ponte, Consigliere

Lorenzo Cordi', Consigliere

L'ESTENSORE
Giordano Lamberti

IL PRESIDENTE
Sergio De Felice

IL SEGRETARIO