

[Indietro](#)

Pubblicato il 22/01/2018

**N. 00405/2018REG.PROV.COLL.**  
**N. 01143/2015 REG.RIC.**  
**N. 01396/2016 REG.RIC.****REPUBBLICA ITALIANA****IN NOME DEL POPOLO ITALIANO****Il Consiglio di Stato****in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1143 del 2015, integrato da motivi aggiunti, proposto dalla società Sofigeco Crediti s.p.a., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli avvocati Federico Tedeschini, Filippo Lubrano, Enrico Lubrano, Benedetta Lubrano, con domicilio eletto presso lo studio Federico Tedeschini in Roma, largo Messico, 7;

Signori Vincenzo Fiume, Maria

Vittoria Mosconi Bronzi, Abramo Rabba, Paolo Savona, Grazia Lubrano Mannironi, Benedetta Lubrano, Enrico Lubrano, Filippo Lubrano, rappresentati e difesi dagli avvocati Federico Tedeschini, Benedetta Lubrano, Enrico Lubrano, Filippo Lubrano, con domicilio eletto presso lo studio Federico Tedeschini in Roma, largo Messico, 7;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso per legge dall'Luigi D'Ottavi, domiciliata in Roma, via del Tempio di Giove N.21;

Soprintendenza Capitolina Ai Beni Culturali, Citta Metropolitana di Roma Capitale non costituiti in giudizio;

Regione Lazio, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso per legge dall'Elisa Caprio, domiciliata in Roma, via Marcantonio Colonna N. 27;

Ufficio del Genio Civile di Roma, Ministero per i Beni e le Attivita' Culturali e del Turismo,

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, Soprintendenza speciale per i Beni Archeologici di Roma, in persona dei rispettivi legali rappresentanti in carica, tutti rappresentati e difesi per legge dalla Avvocatura Generale dello Stato, presso i cui uffici in Roma, alla Via dei Portoghesi n. 12, sono domiciliati;

*nei confronti di*

Società Rina Estate Italia s.r.l., società La **Rinascente** s.p.a., in persona dei rispettivi legali rappresentanti in carica, tutti rappresentati e difesi dall'avvocato Stefano Gattamelata, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via di Monte Fiore 22;

società Prelios Sgr s.p.a., in persona del legale rappresentante in carica, rappresentato e difeso dagli avvocati Stefano Gattamelata, Alberto Maria Floridi, con domicilio eletto presso lo studio Stefano Gattamelata in Roma, via di Monte Fiore 22;

Cmb Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi non costituito in

giudizio;

sul ricorso numero di registro generale 1396 del 2016, proposto dalla Società Sofigeco Crediti s.p.a., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli avvocati Federico Tedeschini, Filippo Lubrano, Benedetta Lubrano, con domicilio eletto presso lo studio Federico Tedeschini in Roma, largo Messico, 7; Signori Vincenzo Fiume, Maria Vittoria Mosconi Bronzi, Abramo Rabba, Paolo Savona, Grazia Mannironi Lubrano, Lubrano Benedetta, Enrico Lubrano, Filippo Lubrano, rappresentati e difesi dagli avvocati Federico Tedeschini, Benedetta Lubrano, Filippo Lubrano, con domicilio eletto presso lo studio Federico Tedeschini in Roma, largo Messico, 7;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso per legge dall'Luigi D'Ottavi, domiciliata in Roma, via del Tempio di Giove N.21;

Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, Regione Lazio, Città Metropolitana di Roma (già Provincia di Roma) in persona dei rispettivi legali rappresentanti in carica, non costituiti in giudizio;

Ufficio del Genio Civile di Roma, Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, Soprintendenza speciale Colosseo, Museo Nazionale Romano e Area Archeologica di Roma (già Soprintendenza Speciale per i Beni Arch.Roma), in persona dei rispettivi legali rappresentanti in carica, tutti rappresentati e difesi per legge dalla Avvocatura Generale dello Stato, presso i cui uffici in Roma, alla Via dei Portoghesi n. 12, sono domiciliati, 12;

*nei confronti di*

società Rina Estate Italia s.r.l., la **Rinascete** s.p.a. in persona dei rispettivi legali rappresentanti in

carica, rappresentati e difesi dall'avvocato Stefano Gattamelata, con domicilio eletto presso lo studio Stefano Gattamelata in Roma, via di Monte Fiore n. 22;

società Prelios Sgr s.p.a., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli avvocati Stefano Gattamelata, Alberto Maria Floridi, con domicilio eletto presso lo studio Stefano Gattamelata in Roma, via di Monte Fiore 22;

Cmb Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi non costituito in giudizio;

***quanto al ricorso n. 1143 del 2015:***

per la riforma della sentenza del T.A.R. per il LAZIO – Sede di ROMA - SEZIONE II BIS n. 11348/2014, resa tra le parti, concernente lavori di riconversione funzionale di compendio immobiliare.

quanto al ricorso n. 1396 del 2016:

per la revocazione della sentenza del CONSIGLIO DI STATO - SEZ. IV n. 3434/2015, resa

tra le parti, concernente lavori di riconversione funzionale del compendio immobiliare.

Visti i ricorsi in appello, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale della Regione Lazio e dell' Ufficio del Genio Civile di Roma, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma, e delle società Rina Estate Italia s.r.l., La **Rinascente** s.p.a. e Prelios Sgr s.p.a. e dell' Ufficio del Genio Civile di Roma;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 dicembre 2017 il consigliere Fabio Taormina e uditi per le parti gli Avvocati Conticiani su delega di Tedeschini, Lubrano Filippo, D'Ottavi, Caselli (Avv.to dello Stato), Gattamelata, Floridi, e l'Avvocato

dello Stato Caselli.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Ricorso in appello n.r.g. 1143/2015 avverso la sentenza del T.a.r. per il Lazio n. 11348 del 12 novembre 2014;

1. La vicenda attiene al procedimento amministrativo che ha portato al rilascio del permesso di costruire per la riconversione funzionale di un complesso edilizio sito in Roma in via del Tritone dal n. 58/b al n. 63/b ed in via dei Due Macelli dal n. 13 al n. 16 e destinato ad ospitare in parte la nuova sede de “La **Rinascenza**”.

Detto procedimento si è svolto nella forma della conferenza di servizi per la realizzazione di un accordo di programma e, a seguito della relativa conclusione, è stato rilasciato il permesso di costruire con provvedimento 11 agosto 2011, n. 508 ed i lavori sono iniziati nel maggio 2012.

2. Avverso i relativi provvedimenti, la



Società Sofigeco Crediti s.p.a. (di seguito Sofigeco) proponeva ricorso davanti al T.a.r. Lazio. Nel corso del giudizio intervenivano ad adiuvandum i sigg.ri Benedetta, Enrico e Filippo Lubrano e Grazia Mannironi, proprietari e abitanti di unità immobiliari adiacenti all'area in questione.

I ricorrenti in primo grado censuravano gli atti sopra indicati per numerosi profili di eccesso di potere e violazione di legge ed essenzialmente per la mancata considerazione della necessità di tutela come valore culturale degli immobili in questione (non limitata, dunque, ad una sola particella del compendio, come asseritamente avrebbe inteso la Sovrintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio per il Comune di Roma), nonché per l'errato utilizzo dello strumento di semplificazione procedimentale dell'accordo di programma, senza che fosse tenuta in adeguata considerazione la prevista deroga alle disposizioni urbanistiche, ambientali,

storico-archeologiche poste a tutela del centro storico di Roma, nonché per l'adozione del nulla-osta del Genio civile al di fuori della Conferenza dei servizi.

Il T.a.r. adito, con la sentenza n. 11348/2014 appellata, respingeva il ricorso proposto, in quanto infondato nel merito, rigettando tutte le censure proposte e lasciando assorbiti i profili di inammissibilità in rito sollevati dalla parte resistente.

3. Avverso detta sentenza i ricorrenti e gli interventori in primo grado hanno proposto appello davanti a questo Consiglio.

Con l'atto di appello si è chiesto l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, della sentenza gravata, sulla base di sei motivi di ricorso, che di seguito si compendiano.

Con il motivo di appello I.1., di carattere processuale, si ripropone una richiesta istruttoria respinta dai giudici di prime cure e volta ottenere l'accesso e l'acquisizione della "relazione tecnica generale", il "nulla osta di Soprintendenza architettonica

o altro atto dal quale desumere il contenuto esatto del vincolo posto”, nonché viene richiesto l’accertamento sulla base di “ricerca presso l’Archivio della Soprintendenza” della effettiva situazione storica dell’isolato.

Con il motivo II.1. si fa valere la “illegittimità del permesso di costruire per assenza dell’autorizzazione paesaggistica; illegittimità della tutela limitata alla sola facciata di via del Tritone; obbligo di conservazione del sito UNESCO”.

Con il motivo II.2. si censura la “illegittimità dell’utilizzo, nel caso di specie, dello strumento dell’Accordo di Programma per assenza di interesse pubblico alla realizzazione di un complesso commerciale”.

Al motivo II.3. si prospetta “violazione delle norme e dei principi in materia di autorizzazione edilizia. Illogicità manifesta”.

Il motivo di appello II.4. è rubricato “eccesso di potere per assoluto difetto di istruttoria. Motivazione illogica e contraddittoria. Sviamento”.

Infine, con l’ultimo motivo di appello,

II.5., si deduce “violazione delle norme e dei principi in tema di procedimenti edilizi. Difetto di motivazione”.

4. Si sono costituite in giudizio la appellata società Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a. (di seguito Prelios) e, con separato atto, le appellate società La **Rinascente** s.p.a (di seguito **Rinascente**) e Rina Estate Italia s.r.l. (di seguito Rina).

La stesse, anzitutto ripropongono le censure in rito rimaste assorbite in primo grado, facendo valere: la tardività del ricorso proposto in primo grado in relazione alla censure afferenti all’Accordo di Programma; l’inammissibilità dell’intervento dei sigg.ri Lubrano e Mannironi per tardività e per carenza di interesse; la tardività dei tre ricorsi per motivi aggiunti proposti dai ricorrenti in primo grado, odierni appellanti.

Quanto al merito, Prelios e La **Rinascente** resistono alle censure di parte appellante, chiedendo il rigetto dell’istanza istruttoria da quest’ultima formulata nonché il rigetto per

infondatezza degli altri motivi di appello.

5. Si sono altresì costituiti in giudizio, con separati atti, gli Enti appellati Regione Lazio, Roma Capitale ed il Ministero per i beni e le attività culturali, tutti resistendo avverso l'appello e chiedendone il rigetto in quanto inammissibile ed infondato in fatto e in diritto.

6. A seguito della camera di consiglio del 21 aprile 2015, in cui veniva disposto il rinvio al merito, gli appellanti presentavano ulteriore istanza cautelare adducendo il periculum causato dall'interramento di beni archeologici e dall'esondazione del fiume sotterraneo, istanza che veniva respinta dapprima con il decreto n. 1905/2015 e, successivamente, alla camera di consiglio del 19 maggio 2015 con l'ordinanza n. 2163/2015, per mancanza dei presupposti.

7. Alla pubblica udienza del 9 giugno 2015, in vista della quale le parti hanno presentato ulteriori memorie, la causa è passata in decisione e la

Sezione, con la sentenza parziale n. 3434 del 9 luglio 2015, da intendersi integralmente qui richiamata, ha:

- a) deciso tutte le doglianze proposte da parte appellante (ad eccezione di quella con la quale si era ipotizzato che il progetto violasse le disposizioni in materia di altezze, distanze e distacchi tra fabbricati) respingendole;
- b) disposto – quanto alla censura con la quale si era lamentato che il progetto violasse le disposizioni in materia di altezze, distanze e distacchi tra fabbricati - incumbenti istruttori, affidando una verifica al Preside della facoltà di Ingegneria della Università degli studi di Roma “La Sapienza”, con facoltà di subdelega.

Questa sentenza, come meglio si vedrà in seguito, è stata impugnata dagli appellanti col ricorso in revocazione n.r.g. 1396/2016.

8. In data 25.5.2016 il verificatore professore Alessandro Cutini ha depositato l’elaborato di verifica.

9. In data 27.10.2016 la appellata società Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a ha depositato una

memoria chiedendo che anche l'ultimo motivo di appello da scrutinare venisse disatteso.

10. In data 27.10.2016 la appellata società La **Rinascete** s.p.a ha depositato una memoria chiedendo che anche l'ultimo motivo di appello da scrutinare venisse disatteso.

11. In data 28.10.2016 la appellata amministrazione Roma Capitale ha depositato una breve memoria chiedendo che anche l'ultimo motivo di appello da scrutinare venisse disatteso.

12. In data 29.10.2016 la parte odierna appellante ha depositato una memoria, contenente anche considerazioni in ordine al ricorso nrg 1396/2016 del pari chiamato in decisione per la pubblica udienza dell'1 dicembre 2016, nell'ambito della quale ha fatto presente che la verifica disposta dal Collegio non aveva chiarito gli aspetti controversi della vicenda e che, pertanto, le censure circa l'omesso rispetto delle distanze dai fabbricati prospettate nell'atto di appello non

avevano ricevuto smentita.

13. In data 9.11.2016 la parte odierna appellante ha depositato una ulteriore memoria di replica, puntualizzando e ribadendo le proprie difese.

14. In data 10.11.2016 la appellata società Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a ha depositato una ulteriore memoria di replica, puntualizzando e ribadendo le proprie difese.

15. In data 10.11.2016 la appellata società La **Rinascente** s.p.a ha depositato una ulteriore memoria di replica, puntualizzando e ribadendo le proprie difese.

16. Alla pubblica udienza dell' 1 dicembre 2016, in vista della quale le parti hanno presentato ulteriori memorie e repliche puntualizzando le rispettive difese la causa è stata trattenuta in decisione, e la Sezione ha emesso la sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016, con la quale:

a) è stata accolta la richiesta di riunione della impugnazione revocatoria n.r.g. 1396/2016 con l'appello iscritto al n.r.g. 1143/2015;



b) è stato escluso che la circostanza che la odierna parte impugnante in revocazione abbia impugnato con ricorso per cassazione ex art. 110 e 111 del c.p.a. la revocanda decisione parziale n. 3434 del 9 luglio 2015 impedisse l'esame del merito delle impugnazioni proposte;

c) sono stati accolti entrambi i motivi del proposto gravame revocatorio ed è stata di conseguenza annullata la sentenza del Consiglio di Stato - Sez. IV n. 3434/2015 nei sensi di cui alla motivazione;

d) quanto alla disamina del successivo segmento rescissorio, il Collegio ha ritenuto che la causa non fosse matura per la decisione nel merito ed ha disposto incumbenti istruttori;

e) a tale proposito, ha statuito quanto al riunito appello n. 1143/2015 proposto avverso la sentenza del T.a.r. n. 11348/2014 che la circostanza che fosse stata revocata la decisione parziale n. 3434 del 9 luglio 2015 non privava di effetti il capo della detta sentenza parziale con la quale erano stati disposti incumbenti istruttori, né

implicava la inutilizzabilità processuale degli esiti della disposta attività istruttoria;

f) ha comunque affidato al verificatore nominato Professore Cutini la redazione di un supplemento di verifica (avvalendosi se del caso di ausiliari tecnici di propria fiducia) che, in contraddittorio con le parti e alla luce delle osservazioni di parte appellante, chiarisse al Collegio la entità dei distacchi delle distanze e delle altezze dei fabbricati per cui è causa in relazione al progetto approvato, le ragioni di eventuale non persuasività delle osservazioni svolte da parte appellante, le distanze ed altezze calcolate avendo come quota di riferimento di calcolo dell'inclinata sia il piano di calpestio della chiostrina che il marciapiede di via Due Macelli, dando conto altresì del profilo relativo alla pendenza di via del Tritone nonché ogni altro dato utili ai fini della risoluzione della controversia.

17. In data 7.6.2017 il verificatore

prof. Cutini ha depositato il supplemento di relazione.

18. Nel frattempo, in data 8.2.2017, il Preside della facoltà di Architettura dell'Università La Sapienza di Roma ha individuato il docente della facoltà deputato all'espletamento della nuova verifica disposta dalla sentenza n. 5228/2016 nella persona del Professore Luca Ribichini.

Questi ha depositato la relazione conclusiva in data 9.10.2017.

19, Alla pubblica udienza del 19 ottobre 2017 - in vista della quale le parti hanno presentato ulteriori memorie e repliche puntualizzando le rispettive difese - la causa è stata differita per consentire un compiuto contraddittorio tra le parti, tenuto conto che la relazione di verifica del professore Ribichini era stata depositata in epoca prossima alla celebrazione dell'udienza pubblica.

20. In data 3.11. 2017 la società Sofigeco ha depositato una memoria conclusiva puntualizzando e ribadendo le proprie difese ed ha puntualizzato – quanto alla relazione

di verifica depositata dal Professore Ribichini – che la tesi secondo cui il Palazzetto C sarebbe stato edificato nel 1913 collideva con tutte le resultanze acquisite, e ciò era reso palese dalla circostanza che il vincolo riguardava l'intera particella 328 e che la stessa oggi corrisponde alla particella 69 ed a quella 72, e non è contestato che il Palazzetto C insista in parte sulla particella 69, ed in parte su quella n. 72.

21. In data 3.11. 2017 la difesa di Roma capitale ha depositato una memoria conclusiva puntualizzando e ribadendo le proprie difese.

22. In data 3.11. 2017 la società **La Rinascite** e la società Prelios s.p.a. hanno depositato due memorie conclusive (identiche nel contenuto) puntualizzando e ribadendo le proprie difese, sostenendo, in particolare che:

- a) il palazzetto C, edificato nel 1913, era fuori dal perimetro del vincolo;
- b) in ogni caso, la Soprintendenza si era pronunciata sull'intero plesso, ed il parere appariva immune da mende, visto che non erano presenti

“stucchi” ma modanature, di modesto rilievo e, appunto, recenti.

23. In data 14.11.2017 tutte le parti processuali hanno depositato memorie di replica puntualizzando le proprie difese.

24. Alla odierna pubblica udienza del 5 dicembre 2017 la causa è stata trattenuta in decisione.

ricorso n.r.g. 1396/2016 per la revocazione della sentenza parziale della Quarta Sezione del Consiglio di Stato n. 3434 del 9 luglio 2015;

1. Con la decisione parziale impugnata per revocazione n. 3434 del 9 luglio 2015 la Sezione, come si è esposto sopra, ha in parte respinto l'appello proposto dalla odierna parte impugnante in revocazione volto ad ottenere la riforma della sentenza del T.a.r. per il Lazio –sede di Roma- n. 11348/2014 ed in parte ha disposto incumbenti istruttori.

2. Con la impugnazione revocatoria esaminata dal Collegio in fase rescindente, e che viene alla definitiva decisione per il segmento rescissorio, passata per notifica il 9 febbraio 2016,

la odierna parte ricorrente ha impugnato la suindicata sentenza parziale n. 3434 del 9 luglio 2015 in quanto asseritamente affetta da due errori di fatto incidenti su punti decisivi della controversia, deducendo che:

a) v'era stata una errata percezione da parte della Sezione degli oltre trenta abusi pregressi realizzati nell'immobile ubicato in via del Tritone, oggetto di condoni (in tesi illegittimi) rilasciati dal Comune di Roma sulla scorta di nulla-osta rilasciati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;

b) v'era stata una errata percezione da parte della Sezione circa l'interessamento anche del c.d. "Palazzetto C" nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione avvenuti negli anni '50 del 1900 , in quanto detto Palazzetto e gli elementi architettonici ivi contenuti non era mai stato demolito nel corso di detti lavori.

2.1. Ciò avrebbe comportato:

a) la errata reiezione della censura n. 2

sollevata con il ricorso per motivi aggiunti notificato il 25.2.2014 con cui era stata contestata la illegittimità del permesso di costruire n. 508/2011 derivata dalla illegittimità dei precedenti condoni (a loro volta viziati a cagione della illegittimità del nulla osta dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici reso in data 4 dicembre 2009 n. 24172);

b) la errata reiezione della censura n. 1 sollevata con il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado relativa alla illegittimità del permesso di costruire n. 508/2011 per la omessa considerazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici in data 7 gennaio 2010 della sussistenza di un vincolo architettonico sull'intero complesso (e non soltanto sulla facciata dello stesso).

3. In data 1.3.2016 l'amministrazione di Roma Capitale si è costituita depositando atto di stile.

4. In data 6.4.2016 la società Prelios S.g.r., s.p.a si è costituita depositando

una articolata memoria chiedendo che il ricorso per revocazione venisse dichiarato inammissibile od infondato.

5. In data 6.4.2016 la società **La Rinascente** s.p.a si è costituita depositando una articolata memoria chiedendo che il ricorso per revocazione venisse dichiarato inammissibile od infondato.

6. In data 11.4.2016 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, si è costituito depositando atto di stile.

7. In data 28.10.2016 l'amministrazione di Roma Capitale ha depositato una articolata memoria chiedendo che il ricorso per revocazione venisse dichiarato inammissibile od infondato.

8. In data 29.10.2016 la parte odierna ricorrente in revocazione ha depositato una articolata memoria puntualizzando e ribadendo le proprie difese.

9. In data 9.11.2016 la parte odierna ricorrente in revocazione ha depositato una ulteriore memoria di replica, puntualizzando e ribadendo le



proprie difese.

10. In data 10.11.2016 la intimata società Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a ha depositato una ulteriore memoria di replica, puntualizzando e ribadendo le proprie difese.

11. In data 10.11.2016 la intimata società La **Rinascente** s.p.a ha depositato una ulteriore memoria di replica, puntualizzando e ribadendo le proprie difese.

12. Alla pubblica udienza del 1 dicembre 2016 in vista della quale le parti hanno presentato ulteriori memorie e repliche puntualizzando le rispettive difese la causa è stata trattenuta in decisione, ed è stata riunita al ricorso in appello n.r.g. 1143/2015 e la Sezione ha emesso la sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016, con la quale sono state accolte entrambe le censure revocatorie ed in vista del successivo segmento rescissorio sono stati disposti gli incumbenti istruttori sui quali si è riferito in precedenza.

13. In data 13.3.2017

l'amministrazione Roma Capitale ha depositato la documentazione e la relazione di cui alla sentenza parziale n. 5228 del 13 febbraio 2016, ed in data 5.6.2017 ha depositato note di udienza, consistenti in una "verificazione" redatta da un tecnico contenente l'analisi delle pratiche edilizie di sanatoria sull'immobile per il quale si controverte.

14. Tutte le parti processuali hanno depositato note e repliche relative alla suddetta documentazione

15. In data 7.6.2017 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha depositato una memoria a confutazione dei motivi aggiunti di ricorso proposti dalla appellante principale

16. In data 9.6.2017 con la ordinanza cautelare n. 2378/2017 la Sezione ha respinto una istanza cautelare prospettata dalla odierna parte appellante e motivata con gli esiti delle resultanze dell'avvenuto deposito da parte dell'amministrazione Roma Capitale della relazione relativa alla disamina

delle pratiche di sanatoria disposta con la succitata sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016.

17. In data 8.9.2017 la società Rina Estate Italia s.r.l. ha depositato una perizia tecnica redatta da un architetto di propria fiducia con la quale è stata sostenuta la correttezza delle conclusioni cui era giunto il Professore Cutini nella relazione contenente il supplemento di verifica.

18. In data 15.9.2017 la società Sofigeco Crediti s.p.a. ha depositato una memoria nell'ambito della quale ha ribadito la illegittimità del nulla osta della Soprintendenza n. 24172 del 4.12.2009 per i motivi già esposti nei motivi aggiunti di carattere specificatorio depositati il 17.4.2017, riservandosi quanto agli ulteriori profili di depositare memoria di replica.

19. In data 18.9 2017 la società **La Rinascente** e la società Prelios hanno depositato due memorie, di identico contenuto, deducendo che tutti e tre i versanti di indagine oggetto di

incombenti istruttori aveva fornito risultati univoci in favore della piena legittimità dei titoli posti a sostegno della ristrutturazione dell'edificio, in quanto :

a) sebbene il relativo elaborato di verifica (affidato al professore Ribichini) non fosse stato ancora depositato, era emerso nel corso dei sopralluoghi svolti in contraddittorio con le parti che nel c.d. Palazzetto C, in passato non oggetto di demolizione, non vi erano mai stati stucchi e decorazioni: ciò era peraltro coerente con la "storia" del Palazzetto, realizzato negli anni 20 del novecento previa demolizione di una parte del palazzo Torlonia, e poi non interessato dalla demolizione e ricostruzione del Palazzo nel 1950, in quanto locato al quotidiano Paese Sera ed adibito a redazione e tipografia;

b) il supplemento di verifica affidato al Professore Cutini era stato univoco nel chiarire che:

D) quanto ai distacchi, il punto da prendere a riferimento era quello

posto “in corrispondenza della scala antincendio dell’edificio

**Rinascente**”, in quanto segnava la distanza minima tra i fabbricati (e, pertanto, si presentava più “sfavorevole” al calcolo): trattavasi del punto sul quale si era incentrata la contestazione della odierna parte appellante relativa alla violazione dell’art. 19 del Rec;

II) da detto punto (con precisione: quello in cui il pilastro di ferro della scala era ancorato al suolo) la distanza tra i fabbricati era pari a mt. 10,38 e, pertanto superiore a mt. 10.00;

III) la misurazione effettuata dai pianerottoli (che comunque, essendo a sbalzo, non rilevavano ai fine del calcolo delle distanze dai fabbricati) era pari a mt. 9.99, e quindi entro il margine di tolleranza;

IV) quanto al calcolo delle altezze, e dell’inclinata, muovendo dalla quota 0,00 convenzionalmente posta in via Due Macelli, si era rilevata la quota altimetrica della corte, misurata al livello della chiostrina più bassa, pari a mt. 4,05 (la misura indicata in

progetto era pari a mt 4,01, si era quindi all'interno del limite di tolleranza dell'1%);

V) posto che la quota di 4,05 era quella da prendere a riferimento per il calcolo delle altezze e dell'inclinata (ai sensi dell'art. 4.5 delle N.t.a.) –previo accertamento della corrispondenza di tale quota con quella esistente prima dell'attività edilizia intrapresa nel fabbricato- l'altezza del fabbricato era pari a mt. 23,64 (sommando 4,05 ai mt 1,11 della quota che sbalza dal calpestio della corte alla scala antincendio, e l'altezza del fronte del fabbricato); detta altezza, all'intradosso, era pari a mt. 23,34 (dovendosi scorporare lo spessore del solaio)

VI) posto che la quota rilevante per il calcolo dell'inclinata doveva essere presa dal punto di aderenza tra il fronte del fabbricato e la quota di calpestio del terreno, ne discendeva che essa era pari a mt. 19,29;

VII) l'ideale traiettoria di intersecazione dell'inclinata era alla quota di mt. 25,95, e quindi ben al di

sopra della quota che aveva come riferimento il piano di calpestio della chiostrina (mt. 4,05) ma anche, per assurdo, superiore ai mt. 23,34 assumendo come punto di partenza la quota zero di via Due Macelli;

VIII) assumendo –sempre per assurdo- la quota di distacco dai pianerottoli a sbalzo (mt. 9,99) l'intersezione dell'inclinata sarebbe collocabile a mt. 24,975, e quindi ben superiore ai mt. 23,34 assumendo come punto di partenza la quota zero di via Due Macelli;

IX) era stata altresì ribadita l'irrilevanza della struttura in ferro soprastante la scala, ai sensi dell'art. 4 delle N.t.a.;

X) nella verifica era rimasto altresì chiarito che tenuto conto della pendenza di via Del Tritone, la facciata si collocava ad una quota media di mt -2,03 rispetto allo zero convenzionale, ma tale circostanza non assumeva rilievo in quanto la facciata non era oggetto di interventi edilizi (e quindi non era applicabile l'art. 19 del Rec); e comunque, anche

muovendo da tale dato, si giungeva ad una misura di mt. 25,37 comunque inferiore alla intersezione dell'inclinata;

XI) la distanza di 3-4- metri tra i fabbricati ipotizzata dal consulente tecnico dell'appellante faceva riferimento ad una intercapedine già in passato esistente, e non rilevava in punto di distanze;

c) quanto alla documentazione depositata da Roma capitale, relativa alle concessioni in sanatoria rilasciate in vista dell'accordo di programma, era emerso che:

I) il comune di Roma aveva prodotto le 19 pratiche afferenti la tipologia di abuso I;

II) sul totale di 40 pratiche definite, soltanto sette avevano comportato un aumento di volumetria, per mq 85,18e, quindi, meno dello 0,50 % della Sul del compendio immobiliare;

III) di tali sette pratiche, 4 avevano comportato un aumento di superficie utile, ma non di volumetria (soppalchi, ampliamenti balconi, etc); soltanto 3 avevano comportato un



incremento di volumetria per complessivi mq 21,17;

IV) le restanti 33 pratiche, consistite in frazionamenti, cambi d'uso, realizzazione di canne fumarie, aperture di porte, etc, non avevano comportato nè aumento di superficie utile, né di volumetria;

V) il parere della Soprintendenza era quindi conforme alla lettera ed allo spirito dell'art. 32 della legge n. 47/1985;

20. In data 28.9.2017 tutte le parti processuali hanno depositato memorie di replica puntualizzando le proprie difese ed in particolare, la difesa della società Sofigeco ha sostenuto che:

a) era indubitabile l'illegittimità del Nulla Osta della Soprintendenza, in quanto del tutto carente di motivazione;

b) la relazione del Professore Cutini I) sulla distanza, avrebbe dovuto computare la scala antincendio, in quanto non "a sbalzo" (art. 4 comma 8 Nta al Prg di Roma), e pertanto la distanza era pari a mt. 10,38;

II) il calcolo dell'altezza non aveva tenuto conto della pendenza di via del Tritone;

III) quanto alla verifica richiesta con riferimento al Palazzetto C, e non ancora pervenuta, in sostanza di essa si poteva fare a meno, in quanto era evidente che la Soprintendenza non avesse valutato la portata del vincolo insistente su detto Palazzetto, avendo ritenuto a torto che il vincolo attenesse alla –sola- facciata.

21. In data 9.10.2017 il verificatore Professore Ribichini ha depositato l'elaborato di verifica dal medesimo redatto.

22. Alla pubblica udienza del 19 ottobre 2017 la trattazione delle riunite cause è stata differita all'udienza del 5 dicembre 2017 per consentire il contraddittorio documentale tra le parti anche con riferimento all'elaborato di verifica depositato il 9.10.2017.

23. In data 25.10.2017 l'appellante società Sofigeco ha depositato una relazione tecnica di parte redatta dall'Architetto De Giusti tesa a

confutare le conclusioni contenute nel supplemento di verifica redatto dal Professore Cutini in punto di altezza dell'edificio e di rispetto delle distanze.

24. In data 25.10.2017 l'appellata società La **Rinascenza** ha depositato documentazione fotografica relativa agli immobili per cui è processo, nonché copia del decreto di vincolo risalente al 1952 (confermativo del vincolo già imposto nel 1922) e copia del parere della Soprintendenza del 7 gennaio 2010 prot. 180 e del parere della Soprintendenza del 12.3.2014.

25. In data 3.11. 2017 l'appellante società Sofigeco ha depositato una ulteriore memoria – identica a quella depositata nell'ambito del riunito ricorso r.g.n. 1143/2015 - puntualizzando le proprie difese.

26. In data 14.11. 2017 l'appellante società Sofigeco ha depositato una memoria di replica puntualizzando le proprie difese.

27. In data 14.11.2017 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Soprintendenza Archeologica di

Roma hanno depositato una memoria facendo presente che la consulenza del professore Ribichini che datava al 1913 la costruzione del Palazzetto C dimostrava che l'azione amministrativa era immune da vizi: probabilmente nel 1952 era stata reiterata la dizione contenuta nel Decreto di vincolo del 1922, in realtà il Palazzetto C e gli stucchi e decorazioni ivi contenuti non erano vincolati; per altro verso quanto al provvedimento di sanatoria, la Soprintendenza avrebbe unicamente dovuto motivare il dissenso.

25. Alla odierna pubblica udienza del 5 dicembre 2017 la causa è stata trattenuta in decisione.

#### DIRITTO

1. Viene alla decisione del Collegio l'ultimo segmento decisorio relativo alle suindicate cause riunite.
2. Come illustrato nella parte in fatto della presente decisione, alla pubblica udienza del 1 dicembre 2016 la Sezione ha emesso la sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016 con la quale, dopo avere

motivatamente disposto la riunione dei suindicati ricorsi e revocato la impugnata sentenza del Consiglio di Stato - Sez. IV n. 3434/2015, in accoglimento delle due doglianze revocatorie proposte, ha disposto incumbenti istruttori, ed in particolare:

a) ha stabilito che il Comune di Roma:

I) depositasse in giudizio le copie integrali delle pratiche edilizie di cui ai permessi di sanatoria rilasciati dall'Ufficio condono edilizio di Roma Capitale nn. 342154, 342155, 342156, 342190, 342184, 342183, 342182, 342180, 342179, 342178, 342188, 342189, 342195, 342194, 342193, 342185, 342173, 342176, 342177, 342198, 342197, 342186, 342170, 342161, 342164, 22166, 342167, 342168, 342162, 342165, 342163, 342191, 342192, 342172, 342171, 342187, 342196, 342169, 342174, 342175 del 2010;

II) depositasse in giudizio i detti permessi di sanatoria, di cui al nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza il

4 dicembre 2009 prot. 0024172;

III) predisponesse una complessiva e sintetica relazione in cui desse conto, per ciascun intervento, dell'epoca di realizzazione dello stesso, della natura dell'abuso, dell'ubicazione e collocazione del medesimo, dell'eventuale incremento di superficie realizzato, e di ogni altro elemento utile all'accertamento dei fatti di causa;

b) ha affidato al Preside della facoltà di Architettura dell'Università La Sapienza di Roma l'incombente di individuare un docente della facoltà medesima al quale è stato affidato il compito di espletare una verifica che, previo esame dello stato dei luoghi, dello stato dei lavori, compulsazione degli atti processuali (appelli, memorie, relazioni di parte, precedenti relazioni di verifica e comunque l'intero incartamento processuale) e giovandosi di informazioni che potessero essere acquisite presso uffici pubblici, archivi storici, raccolte private etc, anche con raccolta di materiale

fotografico, accertasse e determinasse:

I) l'epoca di effettiva realizzazione del Palazzetto C insistente nel complesso immobiliare per cui è causa, acquisendo eventuale copia del relativo progetto, e chiarendo se all'interno di esso fosse contemplata la realizzazione di stucchi e decorazioni e la eventuale ubicazione dei medesimi;

II) la esistenza di stucchi e decorazioni all'interno del predetto Palazzetto C al momento dell'avvio dei lavori per cui è causa, ove possibile l'epoca di realizzazione degli stessi, e la eventuale attuale persistenza di tutti –o taluni – dei medesimi, con eventuale indicazione al Collegio laddove si rinvenivano evidenze dell'avvenuta rimozione dei medesimi a seguito dei lavori per cui è causa;

III) ogni altro dato utile ai fini della risoluzione della controversia;

IV) depositasse una relazione di verifica nell'ambito della quale venisse altresì chiarito se i lavori

progettati ed eseguiti sull'immobile per cui è causa avessero portata impattante sulla eventuale presenza di stucchi e decorazione dei quali fosse accertata la preesistenza, ovvero se si trattasse di lavori in grado di lasciare integri gli eventuali stucchi e le decorazioni ivi esistenti;

c) ha affidato al verificatore nominato Professore Cutini la redazione di un supplemento di verifica (avvalendosi se del caso di ausiliari tecnici di propria fiducia) che in contraddittorio con le parti, alla luce delle osservazioni di parte appellante chiarisse al Collegio la entità dei distacchi delle distanze e delle altezze dei fabbricati per cui è causa in relazione al progetto approvato, le ragioni di eventuale non persuasività delle osservazioni svolte da parte appellante, le distanze ed altezze calcolate avendo come quota di riferimento di calcolo dell'inclinata sia il piano di calpestio della chiostrina che il marciapiede di via Due Macelli, dando conto altresì del profilo relativo alla pendenza di via del



Tritone nonché ogni altro dato utile ai fini della risoluzione della controversia.

3. Tutti i richiesti incumbenti istruttori sono stati espletati, e pertanto le riunite cause (in realtà trattasi dell'unico appello avverso la sentenza del T.a.r., per il Lazio n. 11348 del 12 novembre 2014 visto che il segmento rescindente avverso la sentenza parziale della Sezione n. 3434/2015 si è concluso con l'annullamento della predetta sentenza ad opera della sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016) possono essere decise nel merito.

4. Il Collegio vaglierà separatamente i singoli versanti di indagine, corrispondenti ai profili oggetto dei supplementi istruttori di cui alla citata sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016.

5. L'incombente istruttorio demandato al Professore Cutini (supplemento di verifica, rispetto a quella resa in ottemperanza alla sentenza parziale n. 3434 del 9 luglio 2015), interviene sull'unico

versante di indagine originariamente rimasto “aperto” a seguito della citata sentenza parziale.

5.1. La circostanza che la predetta decisione parziale n. 3434 del 9 luglio 2015 sia stata revocata dalla Sezione mercè la sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016, non impedisce ovviamente al Collegio né di utilizzare l'elaborato di verifica già depositato dal Professore Cutini in ottemperanza alla sentenza parziale n. 3434 del 9 luglio 2015 né, a maggior ragione, di fondare la propria definitiva decisione della causa sugli esiti del supplemento di verifica disposto proprio con la sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016.

5.1.1. Ciò premesso, le risposte ai (supplementi di) quesiti formulati dal Collegio nella sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016, sono state le seguenti:

- a) quanto all'altezza dell'edificio, tenendo conto che la distanza tra le facciate prospicienti è pari a 10.38 ml:
  - I) l'altezza massima teorica

dell'edificio sarebbe potuta essere, (tenuto conto delle disposizioni regolamentari comunali, in relazione alla condizione dei luoghi) pari a 25,95 m;

II) l'altezza effettiva è pari a 19,29 m, se si fa riferimento alla "quota chiostrina" ed a m 23,34 se si fa riferimento alla quota di riferimento via Due Macelli;

III) in entrambi i casi, quindi, l'altezza dell'edificio è inferiore a quella consentita, tenuto conto della circostanza che l'art. 19 del RE prescrive che non vadano computati i c.d. volumi tecnici (tra i quali, ad esempio, gli impianti di condizionamento);

b) ne consegue che le distanze e le altezze rispettano le previsioni progettuali e, a monte, il progetto rispettava le prescrizioni regolamentari in materia.

6. Con riferimento all'incombente istruttorio demandato al Comune di Roma, relativo alla asserita carenza di motivazione del parere della Soprintendenza reso in data 4

dicembre 2009 n. 24172 per la sanatoria di pregressi abusi, si rileva che:

a) in data 13.3.2017 l'amministrazione Roma Capitale ha depositato la documentazione e la relazione richiesta dalla sentenza parziale n. 5228 del 13 febbraio 2016, ed in data 5.6.2017 ha depositato note di udienza, cui è stata allegata in una "verificazione" redatta da un tecnico per conto dell'Amministrazione comunale, contenente l'analisi delle pratiche edilizie di sanatoria sull'immobile per il quale si controverte;

b) nella nota/relazione depositata il 13.3.2007 si è fatto presente che:

I) per le opere realizzate sull'immobile ubicato in Via del Tritone - Via Due Macelli, nell'anno 2010 erano state rilasciate le seguenti concessioni

in sanatoria (domande presentate da I.N.A. S.p.A.):

342169, 342170, 342180, 342186,  
342155, 342156, 342191, 342182,  
342174, 342175, 342187,  
342168, 342178, 342185, 342190,

342173, 342189, 342188, 342176,  
342192, 342177, 342184,  
342183, 342198, 342197, 342165,  
342172, 342179, 342164, 342171,  
342162, 342163, 342161,  
342154, 342167, 342166, 342196,  
342193, 342194, 342195;

II) esse erano in numero complessivo di 40, e su di esse in data 4.12.2009, con nota prot. nr.24172, acquisita al prot. USCE nr.198922/2009, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici - aveva comunicato il parere favorevole al rilascio della concessione in sanatoria;

III) la nota contenente il dettaglio delle concessioni in sanatoria (epoca abuso, tipologia, etc) si riferiva a 38 delle 40 concessioni, in quanto due concessioni (n. 342197 -0/44612- e n. 342198 -0/44597) non erano visionabili, perchè acquisite dalla Polizia Giudiziaria (rispettivamente la prima è contraddistinta al n.25 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 40 dell'elenco cui si è

attenuto il “verificatore” nominato dal comune, nell’elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017 concessione in sanatoria n. 342197 del 22/01/2010; la seconda è contraddistinta al n.24 dell’elenco fornito dal comune di Roma - ed al n. 33 dell’elenco cui si è attenuto il “verificatore” nominato dal comune, nell’elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017 con indicazione “apertura porta di servizio concessione in sanatoria n. 342198 del 22/01/201 O - istanza n. 0/44597/0 - F. 479, p.lla 69, sub 77- Via del Tritone, 62. Piano quarto, scala B. Superficie uffici e studi privati -A/10 mq. 5.95; istanza risulta in carico a Polizia Giudiziaria; trattasi di tipologia 1 –ampliamento-; anno in cui è stato commesso l’abuso è il 1983; la variazione catastale afferente è la 94/40326);

IV) con riferimento a tali 38 concessioni, l’elenco illustrativo era stato limitato a 19 di esse, e cioè a quelle che si riferivano ad un ampliamento, stante la voluminosità

del materiale.

c) nella “verificazione” allegata alla nota/relazione depositata il 5.6.2017, relativa alla suindicata documentazione, è stato rappresentato che:

I) l’oggetto di ciascuna delle quaranta concessioni in sanatoria rilasciata, era quello rappresentato nella predetta relazione di “verificazione” (mercè la quale è stata chiarita la tipologia di abuso e l’epoca dello stesso);

II) la nota/relazione depositata il 13.3.2017 si era concentrata nell’esame delle concessioni in sanatoria riferibili alla tipologia di abuso n. 1 (e cioè: *“1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*) con riferimento alla classificazione di cui alla legge n. 47 del 1985 (tabella allegata alla legge che distingue sette tipologie di abuso);

IV) con riferimento a queste ultime, era emerso che, delle 19 concessioni in sanatoria, soltanto in 4 casi v’era stato un aumento di superficie utile e

di volume;

V) segnatamente, le pratiche di sanatoria rilevanti, sotto profilo dell'ampliamento, erano le seguenti (si riportano le relative "schede"):

1) (contraddistinta al n.9 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 24 dell'elenco cui si è attenuto il "verificatore" nominato dal comune nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017 ) concessione in sanatoria n. 342174 del 22/01/2010 - istanza n. 0/44053/1 (F. 479,p.lla 69, sub 1) Via del Tritone, 58/B e 61/1-7. Piano S1 e Piano terra. Superficie Industriale , Fabbricati industriali speciali (D/7) mq. 2.50. L'istanza risulta in Archivio. Trattasi di tipologia 1 (realizzazione guardiola). L'anno in cui è stato commesso l'abuso è il 1976;

2) (contraddistinta al n.10 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 25 dell'elenco cui si è attenuto il "verificatore" nominato dal comune, nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017) concessione in sanatoria n. 342175 del 22/01/2010 -



istanza n. 0/44053/2 (F. 479,p.lla 69, sub 1)Via del Tritone, 58/B e 61/1-7. Piano S1 e Piano terra. Superficie Industriale , Fabbricati industriali speciali (D/7) mq. 5.80. L'istanza risulta in Archivio. Trattasi di tipologia 1 (realizzazione ripostiglio). L'anno in cui è stato commesso l'abuso è il 1994. La variazione catastale afferente è la 94/40319;

3) (contraddistinta al n.36 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 36 dell'elenco cui si è attenuto il “verificatore” nominato dal comune, nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017) concessione in sanatoria n. 342166 del 21/01/2010 - istanza n. 0/45969/0 (F. 479, p.lla 72, sub 21) Via Due Macelli, 23. Piano settimo, scala F. Superficie magazzini e locali di deposito (C/2) mq. 13.40. L'istanza risulta in Archivio. Trattasi di tipologia 1 (cambio d'uso da lavatoio a magazzino). L'anno in cui è stato commesso l'abuso è il 1983. La variazione catastale afferente è la 94/40383;

4) (contraddistinta al n.32 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 37 dell'elenco cui si è attenuto il “verificatore” nominato dal comune, nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017) concessione in sanatoria n. 342163 del 22/01/2010 - istanza n. 0/44739/0 ( F. 479, p.lla 69, sub 100) Via del Tritone, 61. Piano settimo, scala C. Superficie magazzini e locali di deposito (C/2) mq. 79.70. L'istanza risulta in Archivio. Trattasi di tipologia 1 (cambio d'uso da lavatoio a magazzino). L'anno in cui è stato commesso l'abuso è il 1983. La variazione catastale afferente è la 94/40380;

5) (contraddistinta al n.26 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 38 dell'elenco cui si è attenuto il “verificatore” nominato dal comune, nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017) concessione in sanatoria n. 342165 del 21/01/2010 - istanza n. 0/44637/0 ( F. 479, p.lla 69, sub 97) Via del Tritone, 61. Piano settimo, scala D. Superficie magazzini

e locali di deposito (e/2) mq. 24.70.  
L'istanza risulta in Archivio. Trattasi di tipologia 1 (cambio d'uso da lavatoio a magazzino). L'anno in cui è stato commesso l'abuso è il 1983. La variazione catastale afferente è la 64308/05;

6) (contraddistinta al n.29 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 39 dell'elenco cui si è attenuto il “verificatore” nominato dal comune, nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017) concessione in sanatoria n. 342164 del 21/01/2010 - istanza n. 0/44686/0 ( F. 479, p.lla 69, sub 101) Via del Tritone, 61. Piano settimo, scala D. Superficie magazzini e locali di deposito (e/2) mq. 20.50.  
L'istanza risulta in Archivio. Trattasi di tipologia 1 (cambio d'uso da lavatoio a magazzino). L'anno in cui è stato commesso l'abuso è il 1983. La variazione catastale afferente è la RM 0476307;

7) (contraddistinta al n.25 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 40 dell'elenco cui si è attenuto il “verificatore” nominato dal comune,

nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017) concessione in sanatoria n. 342197 del 22/01/2010 - istanza n. 0/44612/0 ( F. 479, p.lla 69, sub 98) Via del Tritone, 61. Piano quinto, scala E. Superficie magazzini e locali di deposito (e/2) mq. 12.70. L'istanza risulta in carico a Polizia Giudiziaria. Trattasi di tipologia 1 (ampliamento).L'anno in cui è stato commesso l'abuso è il 1983. La variazione catastale afferente è la

94/40378:

VI) posto che nei casi indicati ai nn. 4, 5, e 6 suindicati ( nn. 37, 38, e 39 dell'elenco cui si è attenuto il “verificatore” nominato dal comune, nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017) non v'erano modifiche prospettiche, era evidente che soltanto 4 concessioni su 40 avevano avuto una (modesta) rilevanza esterna: in due casi si trattava di ampliamenti di volumi esistenti posti ai piani di copertura, e nei restanti due della realizzazione della guardiola del portiere (per mq 2,50) e nel secondo di un ripostiglio

(mq. 5,80)

VII) infine, era di portata peculiare, in quanto, sebbene non comportante aumento di volume, implicava modifica dell'aspetto esteriore, la concessione in sanatoria di cui al n.37 dell'elenco fornito dal comune di Roma ed al n. 34 dell'elenco cui si è attenuto il "verificatore" nominato dal comune, nell'elaborato allegato alla nota depositata il 5.6.2017, (recante n. 342196 del 22/01/2010 - istanza n. 0/46003/0 F. 479, p.lla 72, sub

14) Via Due Macelli, 23. Piano quarto, scala F. Superficie uffici e studi privati -A/10- mq. 25.33 realizzazione terrazzo del 1985 con variazione catastale 94/40560), in quanto l'abuso era consistito nella realizzazione di un balcone sulla facciata di via Due Macelli (mq 34,40, e quindi, circa 0,2% dell'edificio).

7. Con riferimento all'incombente istruttorio demandato al Preside della facoltà di Architettura dell' Università La Sapienza di Roma, (che ha delegato il Professore Ribichini) in

data 9.10.2017 è stato depositato l'elaborato di verifica, nell'ambito del quale, è stato rappresentato che:

a) il Palazzetto di cui al c.d. "Plesso C" era stato effettivamente realizzato nel 1913;

b) dal 1913 ad oggi risultava immutato;

c) trattavasi di costruzione compatta, al cui interno si rinvenivano – come da progetto- motivi decorativi a stucco sulle strutture verticali e sulla cornice posta all'intradosso del solaio del piano interrato e del piano terra;

d) posto che l'immobile era stato costruito soltanto nel 1913, appariva improbabile che il decreto di vincolo del 1922 ed il successivo decreto di vincolo del 1952, (facendo riferimento alla "casa del XIII secolo con tutte le decorazioni esterne ed interne sita in via del Tritone 59a-62 a e d") si riferisse al Palazzetto C;

e) rispetto al progetto del 1913, con riferimento al progetto del 2010 antecedente all'avvio dei lavori, gli stucchi risultavano presenti, ad

esclusione di quelli relativi alla cornice posta all'intradosso del solaio del piano interrato.

f) essi non si rinvenivano più alla data del sopralluogo del 26.7.2017 (pag.36 della relazione di verifica, ultimo rigo).

8. A questo punto, così illustrate le risultanze istruttorie, possono essere scrutinate le residue censure: e proprio avuto riguardo agli esiti degli incumbenti istruttori espletati, osserva il Collegio quanto di seguito.

9. Con riferimento alla problematica relativa alle distanze ed alle altezze, nessuna delle deduzioni contrarie prospettate dalla parte appellante, pare al Collegio idonea a smentire l'approdo cui è giunto il verificatore: per il vero le censure della parte appellante - contrariamente a quanto sostenuto dalle appellate società Rina Estate Italia s.r.l. e La **Rinascenza** s.p.a. e Prelios Società di Gestione del Risparmio s.p.a. (d'ora in poi Prelios Sgr)- erano certamente ammissibili, in quanto la circostanza che la verifica si fosse svolta nel pieno

contraddittorio tra le parti non privava certamente parte appellante, *ex post*, della facoltà di contestare le conclusioni cui è giunto il verificatore.

9.1. Dette critiche mosse dall'appellante, però, non appaiono al Collegio possedere pregnanza tale da revocare in dubbio l'esattezza delle conclusioni esternate nella predetta relazione di verifica in quanto:

a) la problematica del rispetto delle distanze è stata vagliata sotto tre distinti angoli prospettici:

I) artt. 8 e 9 del dM n.1444/1968;

II) art. 19 del r.e. del comune di Roma, con applicazione del comma II della citata disposizione (recante Altezze dei fabbricati - Distacchi fra i fabbricati (*“La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale alla strada, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la*

*larghezza stradale al livello del marciapiede e per ordinata cinque parti della larghezza stessa fino ad un massimo di 35 m nella parte periferica della città, e tre mezzi fino ad un massimo di 25 m nella parte centrale.*La sagoma dei fabbricati nella



*sezione in senso normale allo spazio interposto fra due edifici diversi, o fra due corpi di fabbrica di uno stesso gruppo di edifici, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza del distacco e per ordinata i 5/3 di essa nella parte periferica e i 5/2 nella parte centrale della città. In ogni caso il distacco non dovrà essere inferiore a 8 m nella parte periferica ed a 6 m nella parte centrale.*

*Qualora il distacco fra due fabbricati sia in diretta comunicazione con ampi cortili o con strade, e abbia una lunghezza non superiore a 20 m è concesso il distacco di 10 m per la parte periferica, e di 8 m per la parte centrale, qualunque sia l'altezza che raggiungono le fronti sul distacco.*

*A parziale modifica dell'art. 19 del Regolamento generale edilizio e sino a nuova disposizione in merito, l'altezza massima dei fabbricati nella parte periferica delle città, specificata dall'art. 17 del Regolamento suddetto, viene limitata a 28 m (11).*

*Si potrà eccezionalmente consentire un'altezza superiore ai 28 m in quegli isolati già sistemati con costruzioni alte più di 28 m, quando ciò risulti necessario per evitare che*

*le nuove costruzioni diano luogo ad inconvenienti estetici notevoli.*

*Ai progetti di costruzione per i quali è stata rilasciata la licenza di costruzione anteriormente all'8 maggio 1941 sono applicabili*

*le disposizioni del R.E. precedentemente in vigore. La norma è rappresentata dai grafici seguenti:....”);*

III) art. 19 del r.e. del comune di Roma, con applicazione del comma I e II della citata disposizione nella ipotesi di calcolo avente come quota di riferimento il marciapiede di via Due Macelli;

b) nella incontestata emergenza processuale che trattasi di fabbricato con affaccio interno, e nella condivisibile considerazione che non si possa né debba tenere conto delle strutture precarie (pannelli fotovoltaici e scale di sicurezza esterne, come stabilito sub art. 4 punto 8 delle Nta del comune di Roma che reca “Grandezze edilizie” “Distanza fuori terra tra edifici –DE-: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale

dell'edificio o del manufatto -con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi-, ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente”), pare al Collegio che il computo di mt. 10, 60 non possa formare oggetto di ulteriore perplessità;

d) la critica della parte appellante, non appare condivisibile certamente, laddove pretenderebbe che sebbene la maggior parte della scala di ferro (tutti i pianerottoli della stessa) sia a sbalzo, la distanza si computi da quest'ultima, mentre ovviamente non hanno e non possono spiegare rilievo “eventi” successivi all'assentimento del titolo edilizio (ci si riferisce al riferito “ingabbiamento” della scala in una struttura metallica, che integra circostanza nuova che semmai le parti potranno separatamente ed autonomamente contestare nei modi e termini previsti dall'ordinamento; in ogni caso, non risulta contestato che anche tenendo conto dei pianerottoli a sbalzo la distanza sarebbe pari a mt.

9,99 e, quindi, entro il limite di tolleranza, rispetto alla misura di ml 10);

e) quanto all'altezza, i calcoli riprodotti dal verificatore non appaiono inficiati da errori, differenze di quota e/o sottovalutazioni, né il tecnico di fiducia di parte appellante ha chiarito in modo convincente perchè alle misure determinate dal verificatore si sarebbe dovuta "aggiungere" una ulteriore misura sino a superare di 67 cm l'altezza massima consentita;

f) il punto dirimente dell'accertamento demandato alla verifica riposava nella quantificazione delle distanze e delle altezze: sotto una pluralità di indici ha trovato smentita la preoccupazione di parte appellante, e ciò appare sufficiente per la reiezione della censura.

10. Può adesso essere esaminata la censura relativa all'asserita illegittimità del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza il 4 dicembre 2009 prot. 0024172 con il quale - con un

unico parere favorevole – si è consentita la sanatoria degli abusi edilizi in passato realizzati ed insistenti sul plesso immobiliare in esame.

10.1. Avuto riguardo alle pratiche di condono in ordine alle quali la Soprintendenza ha reso il parere favorevole, rileva il Collegio che non è oggetto del contendere in realtà la più radicale censura prospettata dalla parte appellante, che appare invero più un argomento *ad colorandum*.

10.2. Si rammenta in proposito che anche nel corso delle discussioni in udienza, infatti, è stato prospettato dalla parte appellante, un intento “doloso” o quantomeno “di favore” sotteso all’ assentimento con un unico provvedimento delle quaranta pratiche di condono, in quanto – si è sostenuto- ciò appariva finalizzato a fare ottenere alla erigenda costruzione un incremento di volumetria “sfruttabile” in sede di ristrutturazione, altrimenti non ottenibile.

10.3. Per il vero, tale argomento

critico non considera il dato (rimasto incontestato ex art. 64 del c.p.a.), che le pratiche di sanatoria vennero richieste in epoca risalente dalla precedente proprietaria dell'immobile (I.n.a. s.p.a.); che le stesse fanno riferimento ad abusi assai risalenti nel tempo; e che pertanto è logicamente disagevole mettere in relazione le richieste di sanatoria (necessarie anche per alienare regolarmente il plesso) con il successivo progetto di riconversione funzionale avversato dall'appellante medesimo;

per altro verso, l'argomento critico risulta smentito in punto di fatto, in quanto effettivamente l'incremento volumetrico "reale" assentito fu di portata non elevatissima, in quanto gli abusi condonati soltanto in modesta misura si riferivano ad ampliamenti volumetrici.

10.3.1. Ma quel che più rileva evidenziare (ed il tema sarà ancora successivamente precisato) è che, salvi casi limite di manifesto e palmare sviamento di potere, (invero di matrice più teorica che pratica) non

pertiene al Giudice amministrativo il compito di esplorare la *ratio* dell'adozione di un atto, ma semmai quello di verificare se esso sia legittimo.

10.4. Il nucleo centrale della censura, non riposava quindi –a parere del Collegio- nella valorizzazione di un passaggio teleologico in tesi “deviato” nella emissione del parere favorevole alla sanatoria, ma nella ulteriore doglianza formulata dalle parti appellanti; queste, infatti hanno censurato l'assoluto difetto di motivazione del parere favorevole espresso sulla sanabilità degli abusi, muovendo dalla consolidata tesi secondo cui:

a) ai sensi dell'art. 32, primo comma, della legge n. 47 del 1985, *"fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso"*; ai sensi del successivo art. 33, penultimo comma, poi, *"sono altresì escluse dalla sanatoria le opere*

*realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della L. 1° giugno 1939, n. 1089, e che non siano compatibili con la tutela medesima";*

b) dal combinato disposto del contenuto delle due norme deriverebbe non un divieto assoluto e automatico di condonabilità delle opere ricadenti in zona soggette al vincolo, ma (certamente) la necessità di una accurata valutazione, da parte dell'organo competente, della compatibilità o meno delle opere oggetto del condono con il vincolo.

10.5. Prima di esporre l'opinione del Collegio, sul punto, occorre dare conto della obiezione delle parti appellate (pag. 15 della memoria depositata il 18.9.2017, punto 4.4.1.) secondo la quale, tenuto conto che soltanto in sparuti casi e di minimo impatto v'era stato un incremento di volumetria, ovvero di superficie utile, neppure, in realtà, sarebbe stato necessario acquisire il parere della Soprintendenza. E ciò in forza del disposto di cui all'ultima parte del comma I dell'art. 32 della legge n. 47



del 28 febbraio 1985 (“1. *Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo. Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte.*”).

10.5.1. Sostengono, in sintesi, le parti appellate che in considerazione della circostanza che gli incrementi abusivi “sanati” non raggiungono il 2 per cento dell’immobile, neppure sarebbe stato necessario chiedere il prescritto parere.

10.5.2. E’ evidente che lo scrutinio di tale eccezione è logicamente prioritario: ciò, in quanto tale tesi -

ove accolta- spiegherebbe portata assorbente rispetto all'ulteriore argomento difensivo (secondo il quale il parere era fornito di motivazione adeguata alla comunque modestissima tipologia degli abusi, ed alla circostanza che comunque l'immobile avrebbe dovuto essere demolito, dovendosene salvaguardare soltanto la facciata): ove infatti il parere non fosse stato dovuto (pur essendo stato reso dalla Soprintendenza) ogni vizio eventuale del medesimo non potrebbe condurre alla declaratoria di illegittimità del titolo abilitativo edilizio cui esso "accede" e del quale è condizione legittimante.

10.6. Il Collegio ritiene che tale pur arguta obiezione non meriti accoglimento, sia perché collidente con elementi di fatto, che perché non persuasiva in diritto, in quanto:

a) sotto il profilo fattuale, vi sono almeno 3 casi ("gruppo 3" nella elencazione contenuta nell'elaborato di consulenza della parte appellata a firma degli architetti Bruni e Pilotti, pag. 5) che riguardano la realizzazione

di interventi incidenti sull'esterno, due dei quali anche sul prospetto, e quindi si è al di fuori del perimetro normativo suindicato;

b) sotto il profilo giuridico, il limite del 2 per cento contenuto nella richiamata disposizione, deve ovviamente essere rapportato (non già all'intero complesso immobiliare ma) al singolo plesso sul quale insiste;

c) la "singolarità" dell'odierno procedimento, riposante in una valutazione cumulativa di più abusi, di differente tipologia, insistenti in parti distinte dell'immobile, realizzati in epoca diversa, e da soggetti diversi, non può essere "unificata" al fine di ritenere che ogni singolo abuso dovesse essere rapportato alla superficie complessiva dell'immobile;

d) la disposizione di cui al primo comma dell'art. 32 surrichiamato, si fonda su un concetto (quello di tolleranza di cantiere) che sopravvive nella vigente legislazione: ma la percentuale su cui misurare lo scostamento o, se si vuole, la abusività dell'intervento, va posta in relazione

con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo: esemplificativamente, quanto alle opere che hanno certamente comportato incremento di volumetria e superficie utile ("gruppo 4" nella elencazione contenuta nell'elaborato di consulenza della parte appellata a firma degli architetti Bruni e Pilotti, pag. 6 ) il computo dell'ampliamento del magazzino per mq 13,40 (pratica n. 322166) ai fini del contenimento dello stesso nella misura del 2% va riferito al locale-magazzino medesimo, e non all'intero plesso, ovvero anche solo al piano ove lo stesso insiste;

e) ogni immobile sul quale è stato commesso il singolo abuso, è connotato da una propria "individualità": non a caso, nella indicazione prodotta dal comune di Roma vengono indicati il foglio, (sempre n. 479) la particella (sempre la n. 69) ed il subalterno (che è via via differente, in quanto contraddistingue il singolo immobile); l'affermazione

della difesa di parte appellata, vorrebbe che l'entità dell'incremento (al fine di verificare se il parere fosse –o meno- necessario) venisse rapportata all'intero immobile; ma una simile interpretazione trae spunto da una occasionale circostanza (quella riposante nella proprietà unitaria dell'intero plesso, e dalla presentazione di domande di sanatoria ad opera di un unico soggetto) e da un ancor più occasionale accadimento (quello riposante nella circostanza che il parere della Soprintendenza si sia unitariamente riferito a tutti gli abusi per i quali era stata richiesta da I.N.A. s.p.a. la sanatoria);

f) e la eccezione della difesa delle parti appellate integra- a parere del Collegio - una interpretazione non condivisibile, che produrrebbe, ove accolta, un effetto abrogativo della necessità del parere: in immobili vincolati di consistente cubatura, e suddivisi in unità immobiliari aventi propria individualità (quale è quello per cui è causa), ove l'entità dell'abuso

dovesse essere computata in relazione all'intero plesso, è evidente che giammai (o assai raramente) ricorrerebbe la necessità del parere: è ovvio invece, che il limite del 2% vada riferito alla singola unità immobiliare cui l'abuso accede: e non avendo le parti appellate dimostrato che in ciascuno dei 40 permessi in sanatoria si fosse rimasti al di sotto del 2% (il che peraltro, da una lettura delle pratiche versate in atti sembrerebbe da escludere) l'eccezione va disattesa.

10.7. La reiezione di tale radicale eccezione comporta lo scrutinio del centrale versante critico proposto dalla parte impugnante, riposante nella carenza di istruttoria e motivazione del provvedimento di sanatoria (unico, esplorabile dal Collegio, in quanto non è stata dedotta dalle parti appellanti alcuna censura in relazione al disposto di cui all'art. 32, c. 27, lett. e), d.l. n. 269/2003, conv. in l. n. 326/2003, e non potrebbe il Collegio soffermarsi su tale profilo, senza violare l'art. 112 c.p.c.):

10.7.1. Osserva in proposito il Collegio quanto segue:

a) il *proprium* della concessione del parere favorevole alla sanatoria di un abuso insistente su un immobile di pregio, vincolato ex lege n. 1089/1939, riposa nel giudizio di compatibilità dell'abuso predetto (che peraltro, ai sensi dell'art. 59 della legge medesima era presidiato da sanzione penale "*Chiunque trasgredisca alle disposizioni contenute negli art. 11, 12, 13, 18, 19, 20 e 21 della presente legge è punito con la multa da lire 1000 a lire 50.000. Il trasgressore è tenuto inoltre ad eseguire quei lavori che il ministro per l'educazione nazionale, sentito il consiglio nazionale dell'educazione, delle scienze e delle arti, riterrà di prescrivergli per riparare ai danni da lui prodotti alla cosa.*

*Quando la riduzione della cosa in pristino non sia possibile, il trasgressore è tenuto a corrispondere allo Stato una somma pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa per effetto della trasgressione.*

*Ove il trasgressore non accetti la determinazione della somma fatta dal*

*ministro, la somma stessa è stabilita insindacabilmente e in modo irrevocabile da una commissione composta di tre membri da nominarsi uno dal ministro l'altro dal trasgressore ed il terzo dal presidente del tribunale. Le spese relative sono anticipate dal trasgressore.”) con il vincolo insistente nel medesimo;*

b) tale circostanza, suggerirebbe che vi sia una partita e singola valutazione, per ogni singola tipologia di abuso commesso, che dia conto delle ragioni per le quali esso è ritenuto compatibile con il vincolo: e ciò anche –e soprattutto- laddove il parere sia favorevole (Consiglio di Stato, sez. VI, 19 ottobre 1995, n. 1162 *“il diniego della sanatoria di opere realizzate in violazione del vincolo storico-artistico, ai sensi della l. 1 giugno 1939 n. 1089, non richiede specifica motivazione essendo sufficiente ad integrare il provvedimento negativo la mera constatazione dell'abuso.”*);

c) tuttavia, soltanto semplicisticamente potrebbe sostenersi che una valutazione cumulativa (concernente quindi più



abusi) sia di per sé illegittima: essa può non esserlo, e non lo è, purchè il provvedimento rechi le motivazioni di tale compatibilità con il vincolo imposto sull'immobile dei singoli abusi sui quali viene concesso il parere favorevole;

d) nel caso di specie, il confronto testuale dell'atto impugnato rende evidente che esso è privo di una approfondita e non stereotipata motivazione, sia riferibile al singolo abuso che all'insieme delle pratiche esaminate, nel complesso considerate: di fatto, per il vero, ivi non si rinviene alcuna motivazione, seppure embrionale.

10.7.2. La difesa delle parti appellate, "giustifica" ulteriormente tale carenza, per il vero, sotto il profilo fattuale, e sostiene che la motivazione "debole" riscontrabile nel detto parere sia, tutto sommato, adeguata alla specificità della situazione concreta, visto che l'immobile era destinato ad essere demolito all'interno, essendo stata ritenuta meritevole di conservazione

unicamente la facciata.

10.7.3. Osserva il Collegio, sul punto, che quanto prima evidenziato e sotteso alla reiezione della doglianza di parte appellante relativa all'ipotizzato "intento doloso" asseritamente sotteso al rilascio del nulla osta alla sanatoria, valga anche per tale eccezione difensiva.

10.7.4. Invero la norma che si è a più riprese richiamata non è "tarata" su ciò che dovrà succedere successivamente al rilascio del parere per la sanatoria (elemento, questo, futuro, ed anche eventuale) ma sui parametri che legittimano il rilascio del predetto parere; e tali parametri riposano in un unico elemento: compatibilità dell'abuso con il vincolo apposto.

10.7.5. Peraltro, può rilevarsi che è anche logico che la legge non si faccia carico della futura "sorte" dell'immobile: altrimenti verrebbero introdotti nel sistema elementi valutativi spuri, (e peraltro incentrati su eventi soltanto eventuali) in grado di condizionare il contenuto del

parere ed estranei al perimetro valutativo (unico, si ripete: compatibilità con il vincolo apposto).

Per dirla in altre parole (con un esempio però che ben si attaglia al caso di specie) potrebbe darsi il caso in cui un parere per la sanatoria di un abuso realizzato su un immobile di pregio storico, artistico, architettonico, etc venisse richiesto in vista di un futuro intervento sull'edificio, e che poi quest'ultimo, per le più svariate ragioni, non abbia luogo: ove l'Amministrazione fosse stata "indulgente" nel rilascio del parere favorevole (anche per un intervento in realtà ontologicamente incompatibile con il vincolo apposto) l'effetto finale di tale "permissivista" manifestazione di giudizio sarebbe quello per cui si sarebbe consentita la sanatoria di un abuso – a questo punto destinato a permanere nel tempo - incompatibile con il vincolo, sull'immobile; *id est*: la violazione della norma primaria.

E' quindi non soltanto corretto, ma financo lungimirante, che la legge non

abbia contemplato alcun elemento di valutazione “*de futuro*”, non incentrato cioè su quell’unico parametro (compatibilità con il vincolo apposto) contenuto nel testo della legge.

10.8. Ora, nel caso di specie, la difesa della parte appellante ha buon giuoco nell’ evidenziare che:

- a) l’unico provvedimento favorevole, riguarda numerosi abusi, in parti diversamente dislocate dell’immobile;
- b) trattasi di abusi diversi, di tipologia insuscettibile ad essere ricondotta ad unità, e realizzati in epoche differenti (oltre che in parti diverse del plesso);
- c) taluni di essi importarono un incremento volumetrico e, taluni, anche modifiche esterne.

10.8.1. Rileva il Collegio che non è neppure chiaro se alcuna istruttoria sia stata posta in essere dalla Soprintendenza su ciascuno dei detti abusi ( di essa per il vero non v’è traccia agli atti di causa), ma è evidenza non controvertibile che non vi sia alcuna motivazione sull’unico parametro sul quale l’amministrazione avrebbe dovuto esprimersi

(compatibilità dell'abuso con il vincolo) e ciò né *singulatim* né financo in forma collettiva: non è dato comprendere, in altre parole, anche in termini stringati ed essenziali, per quali ragioni ciascuno di detti abusi fosse compatibile con il vincolo apposto, e per le già chiarite ragioni tale difetto di motivazione non può essere sanato, *ab aexterno*, facendo riferimento alla futura attività di trasformazione che sarebbe stata intrapresa sul plesso.

10.9. Nei termini sinora esposti, la censura risulta fondata e va pertanto accolta.

11. Ad analoghe conclusioni si perviene quanto all'ultimo segmento oggetto di disamina, sia pure con le precisazioni che verranno di seguito rese; con riferimento ai dedotti vizi del parere rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma del 7 gennaio 2010, si rileva, infatti, che:

a) nella sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016 che ha accolto la

domanda rescindente, la Sezione si era così testualmente espressa (si riporta per esteso un passaggio della motivazione): “ *Il punto dal quale è necessario muovere riposa nella censura formulata nell’atto di appello: il detto complesso secondo motivo di doglianza (primo di merito), si strutturava in tre distinti profili tutti volti a sostenere che la Soprintendenza aveva esaminato l’affare in maniera incompleta e che la tutela parziale accordata al bene era del tutto inadeguata (pag. 6 dell’appello primo cpv); in particolare, ivi era stata criticata la sentenza di primo grado quanto alla disconosciuta tutela da fornire ai siti Unesco (censura 1.1.) quanto alla tesi ivi esposta, secondo cui il vincolo previsto dal d.M 27 gennaio 1952 atteneva esclusivamente alla facciata di via del Tritone (censura 1.2.) e quanto all’asseritamente inspiegabile considerazione del T.a.r. secondo la quale la valutazione paesaggistica aveva avuto riferimento sia alla facciata che ai fabbricati retrostanti.*

*5.1. A fronte di tale profilo critico, lo scrutinio della Sezione si è sviluppato in coerenza con una affermazione già contenuta nella parte della sentenza dedicata a*

*confutare il primo motivo di appello “processuale”, laddove è dato leggere che “dalla lettura del provvedimento impositivo del vincolo apposto negli anni ‘20 dello scorso secolo, che lo stesso riguarda l'intera casa del XVII sec. con tutte le decorazioni interne ed esterne” .*

*5.1.1. Ancora, la Sezione ha richiamato:*

*a) la circostanza che erano stati molteplici i pareri emessi dalla Soprintendenza (così la decisione revocanda: “ha emesso pareri favorevoli prima sul progetto nel suo complesso -nella conferenza di servizi dell’8.1.2010- poi sui dettagli esecutivi dello stesso, ribadendo la compatibilità dell'intervento con il contesto della città storica. Sono quindi stati forniti tutti gli assensi necessari sia sotto il profilo architettonico e del vincolo specifico gravante sull'immobile, che sotto il profilo paesaggistico.”);*

*b) ed ha espresso il convincimento (il punto verrà più approfonditamente esaminato in seguito) che il parere del 7.1.2010 riguardasse l'intero intervento e che il parere fosse stato complessivo e relativo all'intero intervento con riferimento sia alla tutela architettonica che paesaggistica.*

5.1.2. *Va quindi considerato che ad avviso della Sezione vi era stata una valutazione “complessiva” e non limitata alla facciata, ma comprensiva dell’intero immobile, e sotto entrambi i profili, paesaggistico ed architettonico.*

5.1.3. *Nell’ultima parte del motivo 1.2, per il vero, l’appellante aveva specificamente segnalato quanto segue: “nessuna trasformazione urbanistica avrebbe potuto essere autorizzata senza la previa e completa verifica sulla compatibilità di un intervento sul palazzetto “C” in relazione all’oggetto del vincolo esteso alle sue decorazioni interne ed esterne.”.*

5.1.4. *La Sezione, senza riferirsi in particolare al palazzetto “C” ha affermato in proposito (per l’intero complesso oggetto di intervento) che “per quanto attiene alla mancata tutela delle decorazioni interne, si rileva come le stesse, pur in precedenza tutelate, non esistono più a seguito degli interventi demolitori avvenuti negli anni ‘50 del 1900 e il detto parere, prendendo atto di ciò, non ne ha previsto la tutela, fornendo invece puntuali prescrizioni in ordine alla tutela della facciata di via del Tritone.”.*

5.1.5. *Ad avviso della difesa appellante,*



*tale errore di fatto avrebbe viziato l'intero ragionamento della Sezione, in quanto, posto che il palazzetto "C" non era mai stato oggetto di interventi demolitori avvenuti negli anni '50 del 1900 ne discendeva che le decorazioni erano ancora ivi presenti, e che il parere non aveva motivato in ordine alla compatibilità dell'intervento con tale situazione di fatto, e che, quindi, la Sezione ove non avesse per errore di fatto ritenuto un fatto inesistente avrebbe convenuto sulla fondatezza della censura.*

*5.2. Analizzando i pareri resi dalla Soprintendenza, si evince che essa ebbe a pronunciarsi numerose volte sulla questione: e ciò sia con il parere della Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma del 7 gennaio 2010 (dalle riunioni tecniche risulta scaturita "una proposta progettuale condivisa che riporta l'aspetto esterno del fabbricato alla data del 1952 epoca di imposizione del vincolo, eliminando nel contempo le superfetazioni succedutesi nel tempo") sia in precedenti pareri del 2009 (prot. nn. 8947 e 16824) e poi successivamente, in data 13 aprile 2010, rendendo prescrizioni specifiche ai fini della progettazione definitiva degli interventi*

*sia su via del Tritone che su via Due Macelli ed, infine, in data 3 agosto 2010, ai fini della compatibilità con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il contesto della Città storica.*

*Inoltre, quanto al contesto archeologico, la Soprintendenza speciale per i Beni Archeologici di Roma rilasciava in data 14 gennaio 2010 il parere n. 684 ai sensi dell'art. 16, comma 8, NTA del vigente PRG di Roma.*

*5.3. Ora, è ben vero che in seno al parere del 12 maggio 2009 recante n.8759 di prot. la Soprintendenza si espresse una prima volta facendo presente che il vincolo (unico citato) esistente sul plesso immobiliare era relativo alla facciata di via del Tritone.*

*5.4. E' vero altresì, però che la detta nota venne rettificata dalla Soprintendenza già in data 2.9.2009 con la ulteriore nota prot. 15588 laddove (proprio in rettifica della nota suddetta del 2009 prot. n.8759) si afferma a chiare lettere che il vincolo monumentale ex lege n. 1089/1939 insisteva sull'intero plesso immobiliare.*

*5.5. Tutti i pareri della Soprintendenza successivi alla predetta nota del 2009 riguardano l'intero plesso immobiliare: e la*

*prova di ciò si rinviene sin dalla stessa intestazione degli stessi, laddove questi fanno riferimento a tutti gli immobili del plesso ed a tutti i numeri civici (si veda, in particolare il parere di cui alla nota del 7 gennaio 2010).*

*5.5.1. Occorre avvertire che l'equivoco determinato dalla iniziale riduttiva perimetrazione del vincolo, non è rimasto senza conseguenze nel presente processo: infatti la memoria del Ministero dei Beni e le Attività culturali depositata in primo grado il 18 gennaio 2014 ha fatto riferimento soltanto ad un vincolo imposto sulla facciata, ma anche un inciso contenuto nella sentenza di primo grado ha perpetuato l'equivoco (prontamente sottolineato dall'abile difesa di parte appellante nel motivo di appello).*

*5.5.2. La impugnata sentenza della Sezione ha colto che l'affermazione errata contenuta nella memoria del Ministero dei Beni e le Attività culturali depositata in primo grado il 18 gennaio 2014 non poteva certo comportare che, contrariamente al vero, venisse fornita una esegesi degli atti amministrativi della Soprintendenza versati in atti contraria al loro reale contenuto, ed*

*infatti la sentenza di appello ha correttamente colto la portata del vincolo degli anni '20 riapposto nel 1952 sull'immobile, evidenziando che esso riguardava (non soltanto la sola particella 69 e la facciata ma anche) l'intero immobile.*

*5.5.3. Se così è, la radicale critica dell'atto di appello, secondo la quale, per errore, la Soprintendenza aveva proceduto come se il vincolo fosse imposto soltanto sulla facciata di via del Tritone, non aveva possibilità di accoglimento in quanto la Sezione aveva colto che "dalla lettura del provvedimento impositivo del vincolo apposto negli anni '20 dello scorso secolo, che lo stesso riguarda l'intera casa del XVII sec. con tutte le decorazioni interne ed esterne".;*

b) come si evince dalla superiore esposizione, anche la sentenza n. 3434/2015 della Sezione annullata in sede rescindente aveva colto la circostanza che il parere della Soprintendenza si era pronunciato sull'intero complesso immobiliare, (così testualmente la sentenza in ultimo citata: *"circa la tutela architettonica, che gli appellanti ritengono circoscritta alla sola facciata di via del*

*Tritone, il parere del 7.1.2010 riguarda l'intero intervento, ai sensi dell'art. 14 ter co. 3 bis della l. n. 241/1990 in base a cui "in caso di opera sottoposta anche ad autorizzazione paesaggistica, il soprintendente si esprime, in via definitiva, in sede di conferenza di servizi, ove convocata, in ordine a tutti i provvedimenti di sua competenza ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42". Il parere è stato quindi complessivo e relativo all'intero intervento con riferimento sia alla tutela architettonica che paesaggistica. Per quanto attiene alla mancata tutela delle decorazioni interne, si rileva come le stesse, pur in precedenza tutelate, non esistono più a seguito degli interventi demolitori avvenuti negli anni '50 del 1900 e il detto parere, prendendo atto di ciò, non ne ha previsto la tutela, fornendo invece puntuali prescrizioni in ordine alla tutela della facciata di via del Tritone.") mentre la sentenza del T.a.r. per il Lazio n. 11348 del 12 novembre 2014 conteneva un errore, avendo reiterato la considerazione contenuta nel primo parere della Soprintendenza secondo cui il vincolo apposto nel 1922 e riapposto nel 1952 riguardava*

soltanto la sola particella 69 e la facciata di via del Tritone.

11.1. Può pertanto affermarsi che la circostanza che il vincolo riguardasse l'intero complesso monumentale (ivi compreso quindi il Palazzetto C) e che la Soprintendenza si sia pronunciata sull'intero perimetro del vincolo è coperta dal giudicato; *rectius*: se l'affermazione non fosse scorretta sotto il profilo strettamente sistematico, verrebbe anzi fatto di dire che v'è un doppio giudicato:

a) quello scaturente dalla sentenza n. 3434/2015 della Sezione;

b) quello scaturente dalla sentenza parziale n. 5228 del 13 dicembre 2016 che ha accolto la domanda rescindente;

c) a quest'ultimo proposito, infatti, non deve obliarsi che:

D) sia in appello, che in sede revocatoria, la difesa dell'appellante aveva prospettato due domande, attingenti il parere rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma del 7 gennaio 2010;

II) in particolare, si denunciava che erroneamente la Soprintendenza aveva espresso il parere nella fallace convinzione che il vincolo apposto nel 1922 e riapposto nel 1952 riguardasse soltanto la sola particella 69 e la facciata di via del Tritone (censura principale);

III) ed in via subordinata si lamentava che –se anche il parere correttamente avesse riguardato l'intero plesso sottoposto a vincolo – esso era viziato per non avere espresso una valutazione sugli elementi decorativi architettonici insistenti nell'intero complesso (stucchi e decorazioni interne ivi esistenti).

11.2. Può affermarsi senza tema di smentite che l'intero contraddittorio processuale sotteso al giudizio di appello, e, poi, al segmento revocatorio, si è dipanato intorno a questi due “poli” critici.

Infatti, la radicale tesi della parte appellante secondo cui erroneamente la Soprintendenza aveva espresso il parere nella fallace convinzione che il vincolo apposto nel 1922 e riapposto

nel 1952 riguardasse soltanto la sola particella 69 e la facciata di via del Tritone:

a) è rimasta smentita sia per effetto della sentenza parziale di appello (revocata non su tale punto) che per effetto della sentenza resa nella fase rescindente;

b) è stata contestata anche dalle pari appellate, che (vedasi pagg. 25 e 26 della memoria di costituzione in grado di appello di Prelios datata 24.3.2015, soprattutto con riferimento al paragrafo 9.1.2.) che hanno sostenuto che correttamente il parere fosse stato reso sull'intero plesso (così testualmente: *“ il parere è stato reso sull'intero intervento, salvo saggiamente rilevare che le “decorazioni interne” a suo tempo tutelate non esistevano piu’ (e da circa sessanta anni) in conseguenza dell'intervento di totale demolizione degli anni '50 e che l'unica cosa che a tutto voler concedere meritasse conservazione fosse la facciata di via del Tritone ed il c.d. “palazzetto” fabbricato C”*.

11.2.1. La completa, apprezzabile, ed



articolata relazione di verifica-  
-sul cui contenuto ci si soffermerà  
immediatamente di seguito- redatta  
dal professore Ribichini contiene  
altresì un passaggio ove (sulla scorta  
di un dato letterale, conseguente  
all'accertamento che il palazzetto C  
venne edificato nel 1913 e di un dato  
teleologico) vengono sollevati dubbi  
in ordine alla circostanza che il  
vincolo apposto nel 1922 e riapposto  
nel 1952 comprendesse anche il  
Palazzetto C.

11.3. Osserva il Collegio quanto  
segue:

- a) il dubbio esposto dal professore Ribichini nel passaggio della relazione di verifica sarebbe in teoria idoneo a incidere sull'intero *iter* processuale, in quanto, ove rimanesse accertato che il vincolo non riguardava il Palazzetto C, ne discenderebbe che larga parte degli argomenti esplorati nel corso di tutti i gradi di giudizio fossero ultranei;
- b) in disparte che – come è già stato dimostrato- sull'affermazione relativa alla circostanza che il parere del

7.1.2010 della Soprintendenza fosse stato reso con riferimento all'intero plesso si è formato il giudicato, il Collegio ritiene necessario che, affinché non rimangano profili inesplorati, ci si soffermi anche su tale profilo.

11.3.1. Si potrebbe sostenere sul punto quanto segue:

a) ciò che costituisce giudicato è la circostanza che il parere del 7.1.2010 della Soprintendenza si sia soffermato sull'intero plesso immobiliare;

b) ma non integra invece giudicato il presupposto oggettivo sotteso a tale circostanza (id est: che anche il Palazzetto C fosse soggetto a vincolo);

c) ove si accertasse invece che il Palazzetto C non era in realtà soggetto al vincolo imposto nel 1922 e ribadito nel 1952, ne discenderebbe che:

D) il parere della Soprintendenza sarebbe stato ultroneo, almeno in parte e sovrabbondante, ma non viziato per tale ragione in quanto avrebbe espresso valutazioni sia su

ciò che certamente era vincolato (la sola particella 69 e la facciata del Palazzo Torlonia) che su ciò che non lo era (il Palazzetto C);

II) e posto che il palazzetto C non era vincolato, e che il parere della Soprintendenza era quindi “sovrabbondante” ne discenderebbe che erano a monte “oggettivamente” inammissibili, sia le censure secondo cui il parere era viziato in quanto non aveva ricompreso il Palazzetto C, che quelle secondo le quali, pur avendolo ricompreso nell’oggetto della tutela, non si era specificamente soffermato sugli elementi decorativi in esso presenti, e sulla compatibilità dell’intervento con i medesimi.

11.4. Il Collegio non ritiene che tali argomenti siano utilmente esplorabili.

11.4.1. Il punto da cui occorre muovere è il seguente:

a) il vincolo riguardava la “casa del sec. XVIII con tutte le sue decorazioni, interne, ed esterne, sita in via del Tritone 59 a 62 c;”

b) il predetto vincolo riferito è alla intera particella n. 328;

c) il Palazzetto C è ubicato ai civici 59 e 60 (e quindi è pienamente contemplato nel decreto di vincolo) ed è ubicato sulle due particelle;

d) sotto il profilo oggettivo non può dubitarsi –ad avviso del Collegio – che il vincolo ex lege 1089/1939 lo ricomprendesse pienamente.

11.4.2. Tanto implica che non sia neppure il caso di discettare sulla esattezza della individuazione della data di erezione del plesso (nell'ultima memoria conclusionale la parte appellante contesta che esso sia risalente al 1913, e sostiene che esso sia ben più antico).

Invero, premesso che il palazzetto C è certamente antecedente alla data di apposizione del vincolo (1922) le considerazioni contenute nella relazione di verifica, sul punto, potrebbero in teoria portare alla conclusione che il Ministero si sia “sbagliato”, ovvero “abbia esagerato” nell'apporre il vincolo anche sul Palazzetto C, e che in quanto di recente costruzione esso non “meritasse” di essere soggetto a

tutela: ma che la portata del decreto comprendesse anche quest'ultimo non appare al Collegio argomento controvertibile alla luce delle indicazioni catastali, dei numeri civici, etc, e giammai il Collegio potrebbe *ex officio* "disapplicare" detto atto impositivo del vincolo, per plurime ragioni processuali (trattasi di atto amministrativo puntuale, mai impugnato da alcuno, non disapplicabile) e sostanziali (trattasi di atto rimesso alla latissima discrezionalità dell'amministrazione, e neppure appare implausibile che per il pregio intrinseco, e per la contiguità spaziale con il nucleo centrale originario del Palazzo, nel 1922 si sia voluto assoggettare a tutela anche il detto Palazzetto).

11.4.3. E d'altro canto, laddove così non fosse sarebbe inspiegabile la ragione per cui gli atti di compravendita del 1955 recanti anche le operazioni da compiere sui fabbricati, escludano sempre, ed espressamente, che la demolizione interessi il Palazzetto C (che, laddove

se ne ipotizzasse la estraneità rispetto al decreto di vincolo, non avrebbe dovuto neppure essere menzionato).

11.5. Così chiarito il profilo oggettivo della vicenda, pare al Collegio che l'esito della verifica sia per il resto univoco, e comprovi la fondatezza delle critiche mosse dalla parte appellante in quanto, come si evince dall'elaborato di verifica (non contestato da alcuna parte processuale, sul punto, ex art. 64 del c.p.a.):

a) nel palazzetto C vi erano presenti – sin dalla sua costruzione -elementi decorativi ed architettonici di varia natura ( stucchi, modanature etc);

b) essi non furono in passato mai demoliti, sia perché il predetto palazzetto C non fu interessato dalla demolizione degli anni 50, sia perché dalla verifica risulta provato che tale apparato decorativo ivi permaneva, sino all'inizio dei lavori per cui è causa;

c) tale apparato decorativo oggi non esiste più (e quindi con ogni probabilità è andato distrutto in

occasione dei recenti lavori sull'immobile);

c) nessun parere della Soprintendenza spende una parola sui medesimi, né per giustificare la compatibilità dei lavori con l'eventuale mantenimento dei sopradetti elementi decorativi ed architettonici, né, al limite, per escluderne l'eventuale pregio, ed ammettere la fattibilità dell'intervento (nonostante il regime di tutela cui gli stessi erano sottoposti).

11.6. Non è compito del Collegio esplorare le ragioni di tale assoluta assenza di motivazione.

Nessuna delle alternative logicamente prospettabili appare, per il vero, pienamente appagante:

a) può ipotizzarsi che – a dispetto del tenore del parere del 7.1.2010 e della nota di rettifica n. 15588 del 2 settembre 2009 con cui la Soprintendenza ha “fatto seguito” al precedente parere dell'11.5.2009 - la Soprintendenza abbia continuato ad operare nella convinzione che il Palazzetto C non fosse soggetto nel perimetro del vincolo: ma la tesi del

vincolo parziale è smentita, appunto, proprio dal tenore di dette note;

b) ovvero potrebbe ritenersi che, a cagione della non risalente epoca di realizzazione del Palazzetto C, la Soprintendenza avesse (ma soltanto implicitamente, eventualmente, ed anche in questo caso deve porsi il luce che vi sarebbe una rilevante omissione motivazionale ) ritenuto che le decorazioni artistiche ivi insistenti non fossero da tutelare;

c) ancora, si potrebbe ipotizzare che l'errore sia consistito nel ritenere che anche detto Palazzetto fosse stato interessato dalle demolizioni degli anni '50, e che quindi, non vi fossero (più) elementi decorativi da tutelare (*rectius*:da contemplare sotto il profilo motivazionale, avuto riguardo al progetto presentato);

d) alla pag. 2 della relazione del consulente tecnico di parte della **Rinascete** Arch. Bruni allegata alla memoria depositata il 5 giugno 2017 si ipotizza che la *“permanenza del vincolo sia da imputare ad un mancato adempimento amministrativo al momento in*



*cui è stata data l'autorizzazione alla demolizione integrale dell'edificio vincolato (Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 6264 del 16.12.1952 e n. 7243 del 23.12.1952)".*

11.7. Tuttavia, si ripete, non rientra tra i doveri di questo Collegio interrogarsi sulle spiegazioni logiche sottese all'adozione di un atto amministrativo.

Nel caso di specie, ciò che emerge dalla verifica è che il parere reso dalla Soprintendenza non contiene alcuna motivazione circa la compatibilità del progetto con tale apparato decorativo benchè esso fosse tutelato, per quel che si è precisato prima, del decreto di vincolo.

A ciò deve aggiungersi che tale apparato decorativo esisteva al momento in cui iniziarono i lavori e che oggi non esiste più.

Ne consegue che il parere favorevole della Soprintendenza è irrimediabilmente viziato sotto i profili dedotti dagli appellanti, il che vizia a cascata (quanto a tale specifico

aspetto) gli atti comunali susseguenti, riposanti sul previo assentimento del progetto da parte dell'Autorità preposta alla gestione del vincolo.

11.8. L'appello, anche *in parte qua*, deve essere pertanto accolto.

12. Conclusivamente, il Collegio, riuniti i ricorsi in epigrafe, e richiamata la precedente sentenza n. 5228 del 2016, e la revocata sentenza parziale n. 3434 del 2015, accoglie parzialmente l'appello proposto nei sensi di cui alla motivazione, e per l'effetto, in parziale riforma della impugnata sentenza di primo grado, n. 11348 del 2014, accoglie parzialmente nei sensi di cui alla motivazione il ricorso di primo grado, ed annulla il permesso di costruire n. 508 rilasciato l'11 agosto 2011 per invalidità derivata rispetto al nulla-osta della Soprintendenza del 4 dicembre 2009 n. 24172 ed in relazione alla omessa contemplazione nei pareri della Soprintendenza dell'apparato decorativo presente nel Palazzetto C.

13. Quanto alle spese del doppio

grado di giudizio, ritiene il Collegio che le stesse possano eccezionalmente essere compensate integralmente tra le parti, stante la elevata complessità delle questioni giuridiche e fattuali sottese alla controversia, ed alla reciproca, parziale, soccombenza.

13. 1. Le spese delle disposte verificazioni restano, in solido, a carico delle parti appellate, e pertanto:

a) quanto alle spese relative alla verificaione eseguita dal professore Ribichini (in ordine alle quali la sentenza n. 5228 del 2016 aveva disposto un anticipo di € 5000//00, provvisoriamente posto a carico in solido delle parti intime Rina, Prelios, e La **Rinascete**) esse saranno determinate con separato decreto presidenziale allorchè verrà depositata la nota-spese;

b) quanto alle spese relative alla verificaione eseguita dal professore Cutini, (esse furono inizialmente determinate in via di anticipazione della sentenza n. 3434 nella misura di euro 3.000//00 ponendole a carico delle parti appellanti in solido tra di

loro e successivamente la sentenza n. 5228 del 2016 aveva disposto l'ulteriore importo di € 3000//00, del pari provvisoriamente posto a carico, in solido, della parte appellante) esse vanno determinate nella complessiva misura di Euro 8320//00 di cui Euro 320//00 per spese e del pari restano a carico, in solido, delle parti appellate, e le predette parti appellate, in solido, dovranno rimborsare le parti appellanti per le anticipazioni già sostenute.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sui riuniti ricorsi in epigrafe, accoglie parzialmente l'appello proposto nei sensi di cui alla motivazione, e per l'effetto, in parziale riforma della impugnata sentenza di primo grado, n. 11348 del 2014, accoglie parzialmente nei sensi di cui alla motivazione il ricorso di primo grado, ed annulla il permesso di costruire n. 508 rilasciato l'11 agosto 2011.

Compensa integralmente tra le parti

le spese processuali del doppio grado,  
e regola le spese di verifica nei  
termini indicati in motivazione.

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

Così deciso in Roma nella camera di  
consiglio del giorno 5 dicembre 2017  
con l'intervento dei magistrati:

Antonino Anastasi, Presidente

Fabio Taormina, Consigliere,

Estensore

Carlo Schilardi, Consigliere

Giuseppe Castiglia, Consigliere

Luca Lamberti, Consigliere

**L'ESTENSORE IL PRESIDENTE**  
**Fabio Taormina Antonino Anastasi**

IL SEGRETARIO

© 2014 - [giustizia-amministrativa.it](http://giustizia-amministrativa.it)

[Accessibilità](#)

[Mappa del sito](#)

[Guida al sito](#)

[Regole di accesso](#)

[Condizioni di utilizzo](#)

[Informativa privacy](#)