

Pubblicato il 11/06/2025

N. 11431/2025 REG.PROV.COLL.
N. 02984/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2984 del 2024, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Rosita Tordi ed Enrico Romano, rappresentati e difesi dall'avvocato Corrado Bocci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Gabriella Bozzone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

“Bluestatè” S.p.A. e “Netrais” S.r.l., rappresentate e difese dagli avvocati Marco Bellante e Luigi Ammirati, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

previa sospensione

per l'accertamento

ai sensi degli artt. 31 e 117 c.p.a., dell'illegittimità del silenzio inadempimento di Roma Capitale in relazione all'istanza di intervento inviata a mezzo PEC in data 10.1.2024 (prot. n. CB/2024/0003143 del Municipio Roma II e prot.n. RI/2024/0001231 della Sovrintendenza Capitolina) per la verifica dell'illegittimità ed insussistenza dei requisiti della CILA presentata in data 30.11.2023 dalla *Bluestate* s.p.a. in relazione all'intervento di frazionamento dell'appartamento sito in Roma via Nizza 56 e la conseguente condanna dell'Amministrazione a provvedere

e per l'annullamento

del *“parere preventivo di competenza ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. per interventi di Manutenzione Straordinaria”* rilasciato dalla Sovrintendenza Capitolina Dipartimento Interventi su Edilizia Monumentale Servizio Coordinamento Gestione del Territorio Carte dell'Agro *Forma Romae* e Carte per la Qualità in data 12.1.2024, reso in riscontro alla richiesta di parere n. RI/2023/42377 e delle Circolari della Sovrintendenza Capitolina RI/2016/16722 e RI/2019/2727;

per quanto riguarda il ricorso per motivi aggiunti presentato il 18.6.2024

per l'annullamento, previa sospensione:

- della nota prot.n. 77029 in data 11.6.2024 del Municipio II di Roma Capitale Direzione Tecnica Servizio Edilizia Privata, nonché della nota del Dipartimento Protezione Civile – prot. 2895 del 21.03.2024 ed allegato verbale di sopralluogo del 21.02.2024;
- della relazione Municipio II – prot. CA 41393 del 22.03.2024;
- della nota Municipio II – prot. CA 58965 del 6 maggio 2024 ed allegato accertamento tecnico;
- della nota Sovrintendenza Capitolina – prot. 18298 del 14.05.2024;
- della relazione del Municipio II – prot. CB 64507 del 16.05.2024;
- della relazione Sovrintendenza Capitolina – prot. RI 19016 del 17.05.2024.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 4.11.2024:

per l'annullamento, previa adozione di misure cautelari,

della Nota prot. CB – n. 105005 in data 23.8.2024 del Municipio II di Roma Capitale Direzione Tecnica (fascicolo 419625 Prot. RF/2024/0064311 del 02/08/2024), notificata in data 28.8.2024, avente ad oggetto “*RISCONTRO – Ricorso al Tar Lazio, promosso da TORDI ROSITA e ROMANO ENRICO*”, nonché di ogni atto presupposto, conseguente o comunque connesso

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 13.1.2025:

per l’annullamento

della Nota della Sovrintendenza Capitolina prot. RI 33260 in data 10.9.2024, della Nota del Municipio II prot. CB 144164 in data 4.11.2024, della Nota della Sovrintendenza Capitolina prot. RI/2024/0040761 in data 5.11.2024 e dell’allegato parere prot. RI 34512 in data 19.9.2024, tutti non notificati e depositati in giudizio dall’Avvocatura Capitolina in data 5.11.2024, nonché ogni ulteriore atto presupposto, conseguente o comunque connesso

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale, di “*Bluestate*” S.p.A. e di “*Netrais*” S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell’udienza pubblica del giorno 4 giugno 2025 il dott. Giuseppe Licheri e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con atto di ricorso introduttivo promosso ai sensi e per gli effetti degli artt. 31, commi 1, 2 e 3 e 117 c.p.a. i ricorrenti agivano per sentir dichiarare l’obbligo di Roma Capitale di fornire riscontro all’istanza di intervento urgente al fine di verificare la conformità edilizia dell’intervento posto in essere dalle società controinteressate nell’immobile sito in Roma alla via Nizza n. 56, piano 1, int. 5.

Più nel dettaglio, i ricorrenti specificavano:

- di essere proprietari di due appartamenti ubicati nel medesimo edificio e, precisamente, all'interno 6 (sig. Romano) e all'interno 7 (sig.ra Tordi), ossia prospicienti e sottostanti l'unità immobiliare di cui all'interno 5 nel quale, in forza di CILA depositata il 30 novembre 2023, le società controinteressate si proponevano di realizzare un intervento di *“frazionamento dell'unità immobiliare originaria in quattro appartamenti”*;

- anche in ragione del dissenso espresso dal condominio al frazionamento della suddetta unità, con istanza del 10 gennaio 2024 essi invitavano il Municipio II ad intraprendere le verifiche di competenza evidenziando altresì, col conforto di una relazione tecnica di parte, che, a loro avviso l'intervento proposto non avrebbe potuto ricadere nel novero di quelli per i quali sarebbe consentita l'esecuzione previa semplice comunicazione di CILA ai sensi dell'art. 6-*bis* del d.P.R. n. 380/2001 in quanto:

i) la struttura dell'edificio in questione lascerebbe presumere che anche le murature secondarie, non siano semplicemente tramezzi, bensì strutture portanti in quanto partecipanti alla rigidità strutturale portante;

ii) pertanto, l'intervento di frazionamento proposto avrebbe richiesto l'autorizzazione sismica da parte del competente ufficio regionale del Genio Civile;

iii) le NTA al vigente PRG ammetterebbero per l'immobile in questione interventi di frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari facenti parte della stessa unità edilizia solo se compatibili con i requisiti strutturali dei tipi edilizi per come definiti nell'elaborato G2 *“Guida per la qualità degli interventi”*;

iv) a loro volta, i requisiti strutturali previsti per l'immobile in questione – classificato in Carta per la Qualità all'elaborato G1.a come *“Morfologie degli impianti urbani – con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare”* – stabiliscono che il vano scala dei suddetti edifici *“serve da uno a quattro appartamenti per piano”*;

v) peraltro, l'apertura di ben cinque vani nel pianerottolo del piano primo – conseguente ai frazionamenti in questione - impedirebbe eventualmente al sig. Romano (proprietario dell'immobile di cui all'int. n. 6, prospiciente l'intervento edilizio in questione) di frazionare anche il proprio appartamento, avendo l'intervento condotto dalle controinteressate “consumato” il limite di 4 appartamenti per piano previsto dallo strumento urbanistico;

vi) che, di conseguenza, per effetto dell'intervento proposto – che condurrebbe all'apertura di cinque appartamenti al primo piano – si determinerebbe una violazione delle suddette NTA al PRG di Roma Capitale;

vii) che, inoltre, l'aumento dei servizi igienici non risulterebbe compatibile con l'unica colonna delle acque nere del condominio, peraltro presente in posizione tutt'altro che baricentrica.

Tali circostanze venivano rappresentate a Roma Capitale la quale, tuttavia, non forniva il (ritenuto) doveroso riscontro.

Dall'altra parte invece, in data 15 gennaio 2024, compariva sulla porta d'ingresso dell'appartamento di cui all'interno n. 5 un parere preventivo rilasciato, ai sensi dell'art. 16 delle NTA, dalla Sovrintendenza Capitolina per interventi di manutenzione straordinaria il 12 gennaio 2024, alla quale faceva seguito istanza dei ricorrenti di riesame in autotutela, anch'essa rimasta priva di riscontro.

Contro il contegno omissivo (asseritamente *contra legem*) serbato da Roma Capitale in ordine all'istanza del 10 gennaio 2024, i ricorrenti proponevano il gravame introduttivo del presente giudizio lamentando il carattere illegittimo del silenzio mantenuto dall'amministrazione capitolina e la sussistenza, di contro, dell'obbligo di provvedere a verificare la conformità dell'attività edilizia intrapresa da controparte sulla scorta di CILA.

A fianco a tale doglianza venivano altresì proposti autonomi motivi di ricorso a sostegno della domanda di annullamento, *ex art. 29 c.p.a.*, del parere della Sovrintendenza Capitolina (ove inteso non quale atto endoprocedimentale, ma come atto autonomamente lesivo), con i quali, in estrema sintesi e premesso

che detto parere non avrebbe in alcun modo comportato la sanatoria dell'eventuale difformità dell'intervento edilizio in questione rispetto alla normativa vigente (tanto più che il parere preventivo di competenza della Sovrintendenza di Roma Capitale avrebbe dovuto ritenersi limitato alla verifica di compatibilità delle sole opere interne), venivano revocati in dubbio:

- la sussistenza dei presupposti per il ricorso alla CILA per l'intervento edilizio *de quo* per come previsti dall'art. 6-*bis* del d.P.R. n. 380/2001 e, in definitiva, il carattere "pesante" dell'intervento di manutenzione straordinaria che, per mezzo della citata comunicazione, la ricorrente si apprestava ad ultimare;
- la contrarietà del medesimo intervento allo strumento urbanistico vigente e, in particolare, agli artt. 24 e 25 delle NTA al PRG, ritenendo il medesimo contrastare con le prescrizioni contenute nell'elaborato G2 della Carta per la Qualità e, in particolare, con i relativi requisiti strutturali che, come detto, prevederebbero, per gli immobili in questione (qualificati come "*case d'affitto post-unitarie in linea*") un massimo di quattro appartamenti per piano;
- infine, il difetto di istruttoria del parere espresso il 12 gennaio 2024 dalla Sovrintendenza Capitolina, siccome espresso senza tenere in alcun modo in considerazione la diffida volta all'esercizio dei poteri di vigilanza edilizia inoltrata dai ricorrenti al Municipio II il 10 gennaio precedente.

Si concludeva l'atto di gravame introduttivo, previa riserva di proposizione di azione risarcitoria, con la domanda di tutela cautelare collegiale avverso il contegno omissivo mantenuto da Roma Capitale, argomentando la necessità dell'adozione di adeguate misure cautelari in ragione del pericolo derivante dalla conclusione di contratti preliminari di compravendita delle unità in corso di realizzazione.

Si costituiva in giudizio Roma Capitale eccependo l'infondatezza tanto del gravame proposto avverso il (presunto) silenzio-inadempimento dell'amministrazione, quanto dell'impugnazione del parere sovrintendizio del 12 gennaio 2024 nonché l'insussistenza dei presupposti cautelari invocati da controparte.

Si costituivano in giudizio anche le società controinteressate le quali, preliminarmente, eccepivano l'inammissibilità del gravame avverso il silenzio (siccome rivolto non già verso l'inerzia serbata a fronte di una diffida ad adempiere quanto, piuttosto, nei confronti di una – notoriamente incoercibile – richiesta di riesame in autotutela degli effetti della CILA) per poi, nel merito, contestare la fondatezza delle argomentazioni avversarie.

Replicava parte ricorrente sostenendo la persistente inerzia dell'amministrazione capitolina nell'esercitare i poteri repressivi e di vigilanza sull'attività edilizia conferitigli dalla legge.

Con ordinanza n. 1151 del 6 giugno 2024, questa Sezione disponeva la conversione del rito ai sensi dell'art. 32, comma 1, c.p.a. e fissava la camera di consiglio del 19 giugno 2024 per la trattazione dell'incidente cautelare, nel corso della quale la causa, però, veniva cancellata dal ruolo delle sospensive in attesa della fissazione di motivi aggiunti di ricorso.

Con atto accessorio di gravame notificato e depositato il 18 giugno 2024, parte ricorrente proponeva un primo atto di motivi aggiunti di ricorso avverso la nota prot. n. CB/77209 dell'11 giugno 2024 – trasmessa in pari data al difensore di parte ricorrente – con la quale il Municipio II, in asserito riscontro all'istanza avanzata dai ricorrenti il 10 gennaio 2024, rappresentava che:

- per i lavori formanti oggetto di contestazione, risultava compiuto un primo sopralluogo (alla presenza anche di personale Dipartimento capitolino di Protezione Civile – Ufficio censimento danni e verifica sicurezza statica edifici privati) il 21 febbraio 2024 nel quale veniva acclarata la compatibilità dei lavori, all'epoca ancora in corso di esecuzione, con la CILA prot. n. CB/146394 del 30 novembre 2023;
- a seguito della presentazione di comunicazione di fine lavori, il 22 marzo 2024 si teneva un secondo sopralluogo all'esito del quale veniva riscontrata la difformità delle opere eseguite rispetto agli elaborati grafici posti a corredo della CILA del 30 novembre 2023;

- in particolare, veniva riscontrata l'apposizione, *“su quasi la totalità della superficie dell'originaria unità immobiliare”*, di un gradino *“funzionale al passaggio degli impianti idraulici”*;
- inoltre, veniva accertata la predisposizione, lungo la facciata esterna, di alloggiamenti per l'installazione di motori di condizionatori e di caldaie per l'acqua calda ad uso sanitario;
- si concludeva la nota in questione con la declaratoria di non conformità delle opere eseguire rispetto alla normativa edilizia, siccome consistenti in un intervento di manutenzione straordinaria privo di titolo e del parere della Sovrintendenza Capitolina *“perseguibile ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/01”* e rappresentando di aver altresì il 3 giugno precedente, con nota prot. n. CB/73124, inviato alla Polizia Locale l'esito del relativo accertamento tecnico.

In punto di fatto, i ricorrenti osservavano che:

- il sopralluogo del 21 febbraio 2024 alla presenza di tecnici del Dipartimento di Protezione Civile non era stato effettuato in riscontro all'istanza da essi avanzata il 10 gennaio 2024, bensì alla segnalazione di altro condomino e si concludeva con un esito interlocutorio, in quella sede il tecnico dipartimentale avendo dato conto dell'effettuazione di *“indagini meramente visive senza alcuna valutazione “analiticonumerica” o di analisi “empirica” la quale avrebbe necessitato “di strumentazione tecnica non in dotazione”*;
- il sopralluogo del 22 marzo 2024, si sarebbe concluso senza l'adozione di alcun provvedimento repressivo, ma solo con una relazione della direzione tecnica municipale all'Avvocatura Capitolina nella quale essa avrebbe omesso di prendere posizione sulle violazioni indicate nel ricorso introduttivo;
- solo con nota del 6 maggio 2024 la direzione tecnica del Municipio II avrebbe informato la Polizia Locale delle difformità rispetto a quanto graficizzato nella CILA e dell'assenza del parere della Sovrintendenza Capitolina, il tutto peraltro non in riscontro alla diffida dei ricorrenti ma a

seguito della comunicazione di fine lavori e sempre senza prendere posizione in ordine alle violazioni delle NTA al PRG segnalate nel ricorso introduttivo;

- con successive note del 14 maggio e del 17 maggio 2024, anche la Sovrintendenza Capitolina relazionava agli altri uffici in ordine al compimento di opere esterne non indicate nel progetto sottoposto alla richiesta di parere preventivo e richiedeva al Municipio II di “*attivare le procedure di ripristino*”, ma ancora una volta senza prendere posizione sulle contestazioni sollevate dai ricorrenti.

In definitiva, secondo i sig.ri Tordi e Romano, la nota prot. n. CB/77209 dell'11 giugno 2024 – avversata con il primo atto di motivi aggiunti – oltre ad omettere di analizzare i profili di violazione delle N.T.A. al P.R.G. sollevate con l'istanza del 10 gennaio 2024 – avrebbe carattere meramente interlocutorio, concludendosi poi con il dar conto dell'avvio delle attività volte all'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 6-*bis*, comma 5, d.P.R. n. 380/2001.

Pertanto, avverso di essa i ricorrenti, da un lato riproponevano le censure già svolte nel ricorso introduttivo dirette a far valere la (asserita) violazione dell'obbligo dell'amministrazione di adottare un provvedimento espresso in riscontro alla segnalazione inviata il 10 gennaio 2024 e, dall'altro, contestavano la legittimità del provvedimento avversato col primo gravame accessorio deducendo la non conformità dell'intervento edilizio all'art. 6-*bis*, d.P.R. n. 380/2001 – ritenendo esso costituire un intervento di manutenzione straordinaria “pesante” abbinabile a titolo edilizio superiore e, comunque, difforme dalle regole dettate dagli artt. 24 e 25 delle NTA al PRG capitolino. Anche il gravame accessorio si concludeva con la domanda di sospensione cautelare dell'atto avversato.

Resistevano all'atto di motivi aggiunti tanto Roma Capitale (con produzione documentale a cura degli uffici) quanto le società controinteressate.

Con ordinanza n. 3527 del 2 agosto 2024 questa Sezione si pronunciava sull'incidente cautelare accogliendo la domanda di tutela *ex art.* 55 c.p.a. ed

ordinando a Roma Capitale di *“pronunciarsi sulla diffida del 10/01/24 nella parte in cui la stessa ha ad oggetto la contestata compatibilità dell'intervento con le disposizioni del PRG, delle NTA del predetto strumento urbanistico e della Carta della Qualità”*, all'uopo assegnando il termine di 30 giorni e riservando la fissazione dell'udienza di merito all'esito dell'adozione del provvedimento conseguente all'accoglimento della domanda cautelare.

Con un secondo atto di ricorso accessorio notificato il 28 ottobre e depositato il 4 novembre 2024, parte ricorrente avanzava motivi aggiunti di ricorso contro la nota prot. n. CB/105005 del 23 agosto 2024 emanata dal Municipio II di Roma Capitale in asserito riscontro all'ordine di riesame impartito da questa Sezione con l'ordinanza cautelare n. 3527/2024.

Con detta nota Roma Capitale, premessa l'attività sin lì svolta per fornire riscontro all'istanza dei ricorrenti:

- informava di aver inviato, il 3 giugno 2024, il modello B con nota prot. CB/73124 alla Polizia Locale e che, quindi, le irregolarità già riscontrate con la nota dell'11 giugno permanevano (consistenti nell'innalzamento del piano di calpestio al fine di celare il passaggio di impianti idrici e la predisposizione per l'installazione in facciata dei motori degli impianti di condizionamento e delle caldaie);
- dava conto, però, della circostanza che, con nota prot. n. CB/62892/2024 del 14 maggio 2024, le controinteressate avevano presentato SCIA in sanatoria corredata di relazione tecnica inviata al Genio Civile ma priva di richiesta di parere alla Sovrintendenza Capitolina;
- informava dell'avvenuta trasmissione della SCIA in questione alla Sovrintendenza, a cura del Municipio, il 24 luglio 2024;
- infine, si riservava la conclusione dell'istruttoria all'esito dell'acquisizione del nuovo parere sovrintendizio.

Con il secondo ricorso accessorio – corredato anch'esso di istanza cautelare –, le parti ricorrenti avversavano anche tale nota, lamentandone nuovamente il carattere meramente interlocutorio e dolendosi che, ancora una volta, il

Municipio avrebbe continuato a non entrare nel merito delle specifiche contestazioni relative alla violazione degli artt. 24 e 25 delle NTA al PRG vigente.

Il 25 novembre 2024, alla camera di consiglio fissata per la trattazione dell'incidente cautelare accessorio al secondo ricorso per motivi aggiunti, parte ricorrente rinunciava alla domanda di provvisoria sospensione in vista della proposizione di ulteriori motivi aggiunti di gravame.

Infatti, con deposito documentale avvenuto il precedente 5 novembre, Roma Capitale aveva versato in atti, tra l'altro:

- nota prot. CB/144164 del 4 novembre 2024 del Municipio II – indirizzata all'avvocatura – con cui detto organo rendeva noto che *“al momento e a seguito del rilievo di difformità edilizie rilevate è pendente il Mod. B di accertamento tecnico prot. CB 73124/2024;*

- nota della Sovrintendenza Capitolina prot. n. RI/40761 del 5 novembre 2024 con cui detto ufficio ribadiva che, ai sensi della Circolare RI/16722 del 16 giugno 2016, per gli interventi interni il parere non è dovuto essendo l'immobile censito in Carta per la Qualità esclusivamente tra le “Morfologie degli impianti urbani”;

Con un terzo atto di motivi aggiunti di ricorso notificato il 2 gennaio 2025 e depositato il successivo 13 gennaio venivano impugnati:

- la nota della Sovrintendenza Capitolina prot. RI/33260 del 10 settembre 2024, con la quale quest'organo comunicava all'avvocatura che, in relazione ai ricorsi sino a quel momento presentati, essa non sarebbe competente in quanto trattasi di questioni di tipo edilizio ed urbanistico di specifica competenza degli uffici municipali;

- la sopra menzionata nota municipale del 4 novembre 2024;

- la già ricordata relazione della Sovrintendenza Capitolina all'avvocatura comunale del 5 novembre 2024;

- la nota della Sovrintendenza Capitolina del 19 settembre 2024, prot. RI 34512, di richiesta di integrazione documentale alle controinteressate.

Anche il terzo ricorso per motivi aggiunti lamentava il persistente inadempimento dell'amministrazione capitolina all'istanza presentata dai ricorrenti il 10 gennaio 2024, dolendosi che essa avrebbe continuato ad omettere di esprimersi in ordine sulla compatibilità dell'intervento edilizio con gli artt. 24 e 25 delle NTA.

In vista della discussione nel merito dell'affare, tutte le parti depositavano memorie e repliche nei termini di cui all'art. 73 c.p.a.

Parte ricorrente insisteva per l'accoglimento del ricorso mentre parte controinteressata prendeva posizione, contestandoli, tanto sul tema dell'inadempimento di Roma Capitale sull'istanza volta ad esercitare i poteri di vigilanza edilizia quanto sulla tipologia del vincolo imposto dall'art. 25 delle NTA all'edificio di via Nizza n. 56, nonché sui requisiti strutturanti l'edificio.

Roma Capitale, dal canto proprio, eccepiva l'improcedibilità del ricorso introduttivo per sopravvenuta carenza di interesse e, per il resto, insisteva nell'infondatezza di tutti i motivi aggiunti di gravame.

All'udienza pubblica del 4 giugno 2025, l'affare veniva così trattenuto in decisione.

DIRITTO

Preliminarmente, attesa la pluralità di gravami proposti e di atti impugnati, il Collegio reputa utile riepilogare i ricorsi avanzati e i principali atti progressivamente adottati da Roma Capitale (ed avversati da parte ricorrente).

Essi consistono in:

- un ricorso introduttivo diretto a contestare la legittimità dell'inerzia serbata da Roma Capitale in ordine alla diffida a provvedere inviata dai ricorrenti il 10 gennaio 2024 e del parere rilasciato dalla Sovrintendenza Capitolina il 12 gennaio 2024;

- ad esso hanno fatto seguito:

- a) la nota prot. n. CB/77029 dell'11 giugno 2024 del Municipio II (indirizzata al difensore dei ricorrenti) con cui l'amministrazione municipale rendeva nota la difformità della CILA prot. CB 146394 del 30 novembre 2023 (per

innalzamento della quota del piano di calpestio e predisposizione in facciata dell'installazione dei condizionatori e delle caldaie) e l'imminente avvio del procedimento sanzionatorio edilizio con l'adozione del Mod. B del 3 giugno 2024.

Detta nota veniva fatta oggetto del primo ricorso per motivi aggiunti presentato dai ricorrenti;

b) la nota prot. n. CB/105005 del 23 agosto 2024 (indirizzata anche al difensore dei ricorrenti ed emanata in riscontro all'ordinanza cautelare n. 3527/2024) con cui Roma Capitale prendeva posizione, affermandola, sul tema della conformità dell'intervento edilizio in questione all'art. 25 delle NTA.

Anche questa nota veniva avversata dai ricorrenti con il secondo atto di motivi aggiunti;

c) le note della Sovrintendenza Capitolina del 10 settembre, 19 settembre e 5 novembre 2024, consistenti in comunicazioni dirette all'avvocatura capitolina a fini di predisposizione delle difese in giudizio o (come nel caso della nota impropriamente definita "parere" del 19 settembre 2024) indirizzate alla controinteressata e recanti richieste di integrazione documentale;

d) il parere della Sovrintendenza Capitolina del 22 novembre 2024, avente ad oggetto la SCIA in sanatoria presentata dalle controinteressate e non avversato.

Dall'esame del complesso di atti suddetti, il Collegio ritiene di poter trarre una prima conclusione di carattere processuale.

Conformemente all'eccezione in tal senso mossa da parte resistente, il ricorso introduttivo deve dichiararsi improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse alla sua definizione nel merito da parte dei ricorrenti.

Con esso, infatti, i ricorrenti si determinavano ad agire in un duplice direzione:

- da un lato, ai sensi degli artt. 31 e 117 c.p.a., contestavano l'inerzia mantenuta da Roma Capitale sull'istanza del 10 gennaio 2024 volta a

sollecitare l'esercizio dei poteri di vigilanza edilizia conferiti dagli artt. 27 e seguenti d.P.R. n. 380/2001;

- dall'altro, essi avversavano, deducendone l'illegittimità, il parere reso dalla Sovrintendenza Capitolina il 12 gennaio 2024.

In entrambi i casi, l'interesse dei ricorrenti a persistere nell'impugnazione promossa è venuto meno.

Quanto all'azione *contra silentium*, essa ha perso attualità in quanto, con la nota del 23 agosto 2024, Roma Capitale ha definitivamente provveduto prendendo esplicitamente posizione sull'argomentazione principale addotta dai ricorrenti a sostegno della non regolarità edilizio-urbanistica dell'intervento di frazionamento posto in essere dai ricorrenti ed affermando, al contrario di quanto da essi sostenuto, che *“Da NTA, art. 25 c.6, in tutti i tessuti della città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nella Carta della Qualità. Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq. di SUL per singola abitazione: da verifica documentale risulta asseverata la rispondenza di tale requisito”* e, ancora, ribadendo che *“il progetto presentato riguarda un frazionamento che avviene all'interno dell'appartamento di proprietà del richiedente e non modifica l'ingresso su pianerottolo del corpo scale”*.

In definitiva, quindi, con la nota in questione – indirizzata, tra gli altri, anche al difensore dei ricorrenti – Roma Capitale ha definitivamente manifestato il proprio intendimento provvedimentale non ritenendo difforme – quantomeno sotto il profilo lamentato dai ricorrenti – l'intervento edilizio di cui trattasi rispetto alla disciplina edilizio-urbanistica vigente.

Sussistono quindi tutti i presupposti, di forma e di sostanza, unanimemente ravvisati tanto in dottrina quanto in giurisprudenza (cfr., per tutti, Ad. Plen. N. 13/2014) per poter affermare la natura provvedimentale (e non meramente endoprocedimentale e soprassessorio) dell'atto in questione, trattandosi di un

atto tipico, nominativo ed autoritativo, ritualmente portato a conoscenza dei destinatari, con cui la pubblica amministrazione ha definitivamente portato a compimento il proprio processo decisionale e manifestato la propria volontà in ordine all'invito a provvedere avanzato dai ricorrenti.

Ma il ricorso introduttivo è divenuto improcedibile anche per quanto riguarda le contestazioni ivi contenute in ordine al parere reso dalla Sovrintendenza Capitolina il 12 gennaio 2024, in quanto esso è stato superato dalla nuova istanza di parere ricompresa nella SCIA in sanatoria presentata dalle controinteressate il 14 maggio 2024 e su cui l'organo da ultimo menzionato si è espresso il 22 novembre 2024.

Si tratta, infatti, di un nuovo parere espresso dalla Sovrintendenza su di un progetto sensibilmente differente da quello concernente la SCIA presentata il 30 novembre 2024 di talché, anche in questo caso, l'originario oggetto del contendere è venuto meno, sostituito da un nuovo atto che parte ricorrente, pur avendo conosciuto in quanto depositato agli atti del presente giudizio sin dal 23 aprile 2025 ma che, tuttavia, parte ricorrente ha ritenuto di non dover avversare giudizialmente.

Pertanto, anche *in parte qua*, il gravame introduttivo è divenuto improcedibile, e tale va dichiarato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35, comma 1, lett. c), c.p.a.

Rimangono da esaminare, allora, le doglianze contenute nei tre atti recanti motivi aggiunti di ricorso.

In proposito, il Collegio non nasconde di nutrire dubbi in ordine all'ammissibilità dell'impugnazione degli atti di cui al terzo ricorso accessorio.

Invero tali atti (la nota prot. CB/144164 del 4 novembre 2024 del Municipio II; la nota della Sovrintendenza Capitolina prot. n. RI/40761 del 5 novembre 2024; la nota della Sovrintendenza Capitolina prot. RI/33260 del 10 settembre 2024 e la nota della Sovrintendenza Capitolina del 19 settembre 2024, prot. RI 34512) costituiscono, le prime tre, atti meramente interni all'amministrazione, indirizzati all'organo di difesa legale dell'ente e finalizzati alla predisposizione

delle difese in giudizio dell'amministrazione, mentre l'ultima è solo una nota endoprocedimentale rivolta alle controinteressate e contenente una richiesta di integrazione documentale.

Si tratta, in sostanza, di un complesso di atti privi di contenuto provvedimentale la cui impugnazione, quindi, non arreca alcuna utilità concreta alla ricorrente.

Nondimeno, i suddetti dubbi possono ritenersi superati in ragione, comunque, dell'infondatezza nel merito dei gravami accessori azionati.

Da questo punto di vista, preme rilevare che:

- l'edificio di cui trattasi è inserito nella componente del sistema insediativo "Città Storica", al cui interno gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni (art. 24, comma 2);
- più in particolare, esso fa parte del tessuto della Città Storica "T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato" (art. 25, comma 2);
- gli interventi ammessi devono tendere "alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi" (art. 25, comma 3);
- infine, in tutti i tessuti della Città Storica *"sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione"* (art. 25, comma 6).

Dalla lettura delle norme tecniche sopra indicate, pare al Collegio potersi trarre la prima conclusione che le medesime siano poste a salvaguardia degli "obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti" (tra cui la *"conservazione dei*

tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici") e dei requisiti strutturanti dei tipi edilizi.

In disparte la questione (pure sollevata da parte controinteressata nella propria memoria conclusionale) dell'appartenenza o meno dell'edificio in questione alla tipologia edilizia della casa d'affitto post-unitaria in linea, tra i requisiti strutturanti della quale vi è il *"vano scala che serve da uno a quattro appartamenti per piano"*, ciò che si ritiene dirimente esaminare è il tema dell'effettiva consistenza del requisito strutturale in parola.

Da questo punto di vista, pare potersi affermare che l'elemento tipologico che la norma tecnica intende tutelare non sia la distribuzione delle unità immobiliari per ciascun piano, quanto il numero e la distribuzione dei vani scala all'interno dell'edificio, che non potrebbe essere alterato pena la perdita di un carattere strutturante della casa d'affitto post-unitaria in linea.

In definitiva, a prescindere dal numero di appartamenti serviti da ciascun vano scala, ciò che davvero risulta indispensabile affinché la protezione accordata agli immobili in questione risulti effettiva è che la trasformazione edilizia della casa d'affitto non comporti la soppressione dei vani scala esistenti, la loro diversa dislocazione o l'apertura di nuovi vani scala.

Ulteriore conferma della ricostruzione proposta è data proprio dall'elaborato G2, laddove prevede che *"Nuove scale interne sono ammesse solo all'ultimo piano nel caso l'intervento si configuri come ristrutturazione edilizia necessaria per il miglioramento e la ridefinizione dei margini e dei punti di connessione con gli edifici adiacenti"*, così attestando che il requisito strutturante ritenuto qualificante della tipologia edilizia della casa d'affitto post-unitaria è considerato dal pianificatore la conformazione del vano scala, di cui non è consentito pervenire al suo mutamento, alla sua soppressione o, al contrario, all'inserimento di nuovi vani scala salva l'ipotesi appena accennata.

Così stando le cose, l'intervento proposto non pare alterare la caratteristica strutturante anzidetta, non avendo comportato una soppressione del vano

scala o una diversa dislocazione del medesimo, e ciò a prescindere dal numero di porte prospicienti il pianerottolo.

Da quanto sopra consegue, quindi, la correttezza delle conclusioni cui è giunta Roma Capitale con la nota del 23 agosto 2024 con cui l'amministrazione capitolina – verificato che attraverso l'intervento in questione si perverrà alla realizzazione, previo frazionamento di un'unità di maggiore consistenza, di quattro unità immobiliari tutte aventi una superficie non inferiore a 45 metri quadri per abitazione – ha ritenuto rispettati i requisiti strutturanti propri della tipologia edilizia in questione e, pertanto, conforme l'intervento edilizio alle regole tecnico-urbanistiche vigenti.

Ne discende, pertanto l'infondatezza della tesi di parte ricorrente e, di conseguenza, il rigetto dei gravami accessori proposti.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate, come da dispositivo, in favore di Roma Capitale e della parte controinteressata.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto:

- dichiara improcedibile, ai sensi dell'art. 35, comma 1, lett. c), il gravame introduttivo;
 - respinge, poiché infondati, tutti i gravami accessori;
 - condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore di Roma Capitale e della parte controinteressata, che liquida in Euro 3.000,00 per parte.
- Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 giugno 2025 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Licheri, Presidente FF, Estensore

Vincenza Caldarola, Referendario

Christian Corbi, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Giuseppe Licheri

IL SEGRETARIO