Pubblicato il 02/10/2025

N. 16977/2025 REG.PROV.COLL.
N. 07311/2023 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 7311 del 2023, proposto da

Di Catrano Fedele Maria Vittoria, Di Catrano Fedele Paolo Emilio, Di Catrano Fedele Maria Chiara, rappresentati e difesi dall'avvocato Michela Reggio D'Aci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia, rappresentati e difesi dagli avvocati Enrico Di Ienno e Lucia Licata, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Enrico Di Ienno in Roma, viale G. Mazzini, 33;

contro

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

nei confronti

Anna Rita Neri, rappresentata e difesa dagli avvocati Enrico Di Ienno e Lucia Licata, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Enrico Di Ienno in Roma, viale G. Mazzini, 33;

per l'annullamento

- della nota di Roma Capitale prot. CU-N°118802 del 15/12/2022, conosciuta in pari data, e dei verbali ivi citati, costituiti dalle note prot. CU/94480 del 13/10/2022 e prot. CU/118107 del 14/12/2022, acquisiti a seguito di accesso agli atti in data 23 gennaio 2023;
- di ogni altro atto presupposto, connesso ai precedenti anche se non conosciuto dai ricorrenti.

Visti il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, il ricorso e i relativi allegati;
Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e della controinteressata, Signora Anna Rita Neri;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 luglio 2025 la dott.ssa Vincenza Caldarola e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Gli odierni ricorrenti sono proprietari di appartamenti ricompresi nell'immobile condominiale sito in Via di Grottarossa, n. 1274, costituito da un unico casale di grandi dimensioni. Acquisita, a seguito di accesso effettuato il 30 giugno del 2022, la documentazione attestante la presentazione, l'11/3/2022, di S.C.I.A. *ex* art. 23 d.P.R. n. 380/2001, da parte della Signora Anna Rita Neri, anch'essa proprietaria di un appartamento all'interno del predetto immobile, e accertato che la stessa: "*intende porre in opera pannelli fotovoltaici sul tetto condominiale senza aver mai acquisito il consenso degli altri comproprietari del tetto e componenti il condominio, i quali hanno più volte espresso per iscritto il loro dissenso*", essi, a mezzo p.e.c. del 20/9/2022, hanno diffidato l'Amministrazione comunale *ex* art. art. 19, comma 6 ter della Legge n. 241/1990, ad annullare il titolo *de quo* e a disporre la sospensione dei lavori in corso di esecuzione: "*alla luce della errata rappresentazione della situazione di diritto dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio (dichiarato, in modo non conforme al vero, come*

tetto di proprietà esclusiva invece che condominiale), con conseguente violazione dell'art. 23, comma 6, del DPR n. 380/2001 e smi."

1.1 Con una seconda istanza, del 1° ottobre 2022, i ricorrenti, sul presupposto che la Signora Anna Neri aveva, altresì, presentato, il 24/2/2022, C.I.L.A. Superbonus, oltre che per l'installazione dei predetti panelli fotovoltaici, anche per la trasformazione di una finestra in porta-finestra con l'installazione di una scala d'ingresso in ferro, e accertato che la richiedente: "*aveva dichiarato di avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento e che le opere non riguardano parti comuni*", e che la stessa: "*ha proceduto all'avvio dei lavori su area condominiale con apertura di varchi e demolizione di cemento armato nel condominio, come da fotografie all. 10 e 10 bis, con conseguente grave pericolo per l'incolumità dell'intero stabile e dei sui abitanti, nonché con realizzazione di apertura su area condominiale e di scala sulla stessa area (all. 8). Ciò senza aver mai dichiarato tale intervento nella SCIA e senza aver chiesto la autorizzazione di legge al Genio Civile.*", hanno intimato all'Amministrazione Comunale di svolgere gli interventi di verifica e repressivi entro il termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della medesima diffida.

1.2 In riscontro a tali diffide, il competente Municipio XV di Roma Capitale ha reso noto al difensore degli odierni ricorrenti, con la gravata comunicazione prot. n. 118802 del 15/12/2022, che: "*Con riferimento alle istanze presentate allo scrivente Municipio in data 21/09/2022 e 03/10/2022 e acquisite agli atti rispettivamente con Prot. CU/2022/85361 e 2022/90068 si relaziona che gli Uffici Tecnici municipali, in seguito alle segnalazioni pervenute, si sono attivati eseguendo sopralluoghi congiunti con il competente Gruppo di Polizia Locale di Roma Capitale.*

In particolare, con nota Prot. CU/19712 del 09/03/2022 è stata presentata una C.I.L.A.S. relativa a lavori di efficientamento energetico per la quale si è fornito riscontro con nota Prot. CU/98417 del 21/10/2022 al competente XV° Gruppo di Polizia Locale, evidenziando l'idoneità del titolo proposto. Peraltro è stato eseguito presso lo stesso immobile, un sopralluogo congiunto con la Polizia locale, relativamente alla verifica dei lavori dichiarati con istanza di S.C.I.A. Prot. CU/21944 del 16/03/2022 e successive integrazioni, le cui risultanze sono contenute nella nota Prot. CU/94480 del

13/10/2022, nella quale si evince la conformità dello stato dei luoghi al titolo edilizio presentato. In data 01/12/2022 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo congiunto con la Polizia Locale, relazionando alla Regione Lazio le risultanze con nota Prot. CU/118107 del 14/12/2022.

Sulla base di quanto sopra esposto pertanto si evidenzia che la scrivente Direzione, tutt'altro che inerte, abbia posto in essere tutti gli atti necessari e dovuti per una corretta istruttoria dei titoli presentati, salvo il coinvolgimento di altre Amministrazioni chiamate ad esprimersi per competenza specifica. […]".

1.3 In conseguenza di tale comunicazione, gli odierni ricorrenti hanno chiesto e ottenuto – in data 23 gennaio 2023 - l'accesso ai predetti verbali, Prot. CU/94480 del 13/10/2022 e Prot. CU/118107 del 14/12/2022, e ritenendo che dagli stessi risultasse: "*in modo evidente ed inequivocabile che Roma Capitale si è limitata a verificare la natura dei lavori eseguiti (peraltro rilevando solo tardivamente la abusività delle aperture nel cemento armato) senza mai accertare la sussistenza, in capo alla parte che aveva presentato CILA e CILAS, della titolarità esclusiva della proprietà delle aree di intervento, che era stata dichiarata in modo inveritiero in quanto le stesse aree sono sempre state e sono tutt'oggi di proprietà condominiale (tetto, muta perimetrali e giardino dove appoggia scala esterna).*", hanno agito dinanzi a questo Tribunale (con ricorso n.r.g. 16146 del 2022) per ottenere l'annullamento dell'inerzia serbata da Roma Capitale relativamente all'esercizio dei poteri di autotutela e repressivi in materia urbanistica così come stimolati dai ricorrenti con le prefate istanze del 20/9/2022 e dell'1/10/2022, nonché per l'accertamento e la conseguente declaratoria dell'obbligo della stessa Amministrazione resistente di provvedere all'adozione dei provvedimenti in autotutela *ex* art. 19, commi 3 e 6 bis della Legge n. 241 del 1990.

1.4 Il ricorso in tal modo proposto è stato deciso da questa Sezione con la sentenza n. 5252/2023 del 27/3/2023, che ha, in primo luogo, respinto, reputandola infondata, la domanda di accertamento dell'inerzia dell'Amministrazione capitolina e la connessa domanda di risarcimento del danno, sul presupposto che, al contrario: "*la documentazione prodotta in giudizio*

da Roma Capitale attesta che l'Amministrazione ha valutato la denunzia dei ricorrenti, ha ritenuto che le opere realizzate fossero conformi al titolo e che quest'ultimo fosse, a sua volta, coerente con la posizione della controinteressata in rapporto al bene immobile, con ciò non ravvisandosi presupposti per disporre in ordine ai sollecitati adempimenti di natura repressiva (v. in particolare, la relazione 94480 del 13 ottobre 2020). […] Nell'odierna fattispecie, le note versate in atti da parte di Roma Capitale nel deposito del 2 febbraio 2023 sono chiaramente indicative dell'avvenuto esercizio del potere," mentre *"nessun altro apprezzamento può essere svolto nell'odierna sede di giudizio circa (a) la correttezza delle conclusioni cui è pervenuta l'Amministrazione (non essendo stata proposta alcuna azione di annullamento degli atti negativi per i ricorrenti) e (b) circa l'effettiva disponibilità delle superfici edilizie che la controinteressata ha impegnato con gli interventi eseguiti (questione relativa a rapporti di diritto civile, che fuoriescono dalla cognizione del giudice amministrativo).*" Del pari, la sentenza n. 5252/2023 ha ritenuto infondata la domanda volta a censurare l'inerzia dell'Amministrazione comunale: "*per l'aliquota di interventi edilizi che gli stessi uffici hanno evidenziato essere stata posta in essere senza titolo (ossia la creazione dell'intercapedine, vedasi nota 11244 del 2 febbraio 2023): in questo caso, il ricorso va respinto in quanto – tenuto conto dei tempi di procedimento – non è ancora predicabile uno stato di inerzia colpevole, che potrà essere fatta valere (non essendo soggetta a termine decadenziale l'attività di repressione dell'illecito edilizio) solo quando saranno decorsi termini ragionevoli nell'esercizio dei poteri repressivi (che sono doverosi) su azione degli interessati.*"

1.5 In secondo luogo, la prefata sentenza ha dichiarato inammissibile per difetto di giurisdizione del G.A.: "*la domanda di accertamento della natura condominiale delle aree d'interesse dei ricorrenti (e la connessa domanda di risarcimento del danno, nella quota riferita al fatto della controinteressata)*", ritenendo di: "*dover qualificare*" la medesima domanda "*come non solo rivolta avverso il silenzio della PA, ma anche ad ottenere un accertamento sostanziale in ordine al titolo – condominiale o meno – delle aree e superfici che la controinteressata ha impegnato con l'intervento edilizio di cui si discute*".

2. Cionondimeno, gli odierni ricorrenti hanno impugnato con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica – notificato a Roma Capitale il 13/4/2023 e alla controinteressata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento il 14/4/2023 - la comunicazione prot. n. 118802 del 15/12/2022 e i verbali Prot. CU/94480 del 13/10/2022 e Prot. CU/118107 del 14/12/2022: "*per non aver l'amministrazione doverosamente accertato la falsa rappresentazione di diritto dello stato dei luoghi contenuta nella CILA e CILAS della signora Neri ai fini della ammissione ai benefici del bonus 110, limitandosi in tali verbali a verificare solo la conformità degli interventi realizzati rispetto a quelli indicati nei titoli.*"

3. In particolare, i ricorrenti hanno affidato il gravame a un unico, articolato, motivo di censura.

3.1 Violazione e falsa applicazione dell'art. 6 bis, dell'11 e dell'art. 23, commi 1 e 6 del d.P.R. n. 380 del 2001 in ordine alla necessaria richiesta dei titoli edilizi da parte del proprietario o avente diritto. Violazione e falsa applicazione della normativa pubblicistica in materia di S.C.I.A. e C.I.L.A.S., con specifico riferimento all'art. 119, comma 13-ter del D. L. n. 34/2020, come modificato dall'art. 33 del D. L. n. 77/2021, anche in relazione all'obbligo dell'Amministrazione di verificare la sussistenza dei presupposti di diritto, in coerenza con l'art. 97 della Costituzione e con l'art. 41 (diritto ad una buona amministrazione) della Carta dei diritti fondamentali dell'U. E. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e carenza di motivazione. Difetto dei presupposti. Sviamento.

3.2 In primo luogo, i ricorrenti, richiamando i commi 13-bis e 13-ter del D.L. del 19 maggio 2020, n. 34, recante "*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonchè di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*", convertito con modificazioni dalla Legge del 17 luglio 2020, n. 77, hanno dedotto che anche la normativa in materia di c.d. C.I.L.A.S.: "*impone all'amministrazione comunale di verificare la correttezza e veridicità delle dichiarazioni rese dai beneficiati del superbonus e la correttezza di diritto del contenuto della CILA e CILAS presentata ai fini della ammissione al beneficio economico a carico dell'erario*". Per

modo che i ricorrenti hanno lamentato che, al contrario, nella specie, Roma Capitale non avrebbe mai: "*svolto la doverosa istruttoria in ordine alla sussistenza dei presupposti di fatto e diritto necessari per il rilascio del titolo, in questo caso la proprietà esclusiva delle aree oggetto di intervento (falsamente) dichiarata dalla signora Anna Neri. In particolare, con riferimento ai verbali anzidetti valga quanto segue:*

a) In nessuno dei due verbali depositati (del 13 ottobre 2022 e del 14 dicembre 2022) l'Amministrazione ha mai fatto riferimento ad una qualche verifica della effettiva dichiarata titolarità esclusiva della proprietà del tetto e delle altre aree interessate dai lavori realizzati dalla Sig.ra Neri, omettendo ogni istruttoria e motivazione in ordine alla veridicità delle dichiarazioni contenute nella SCIA e nella CILAS: nei verbali anzidetti non vi è infatti traccia di alcun riferimento alla sussistenza effettiva del requisito di diritto per il rilascio del titolo edilizio (e l'ammissione al beneficio fiscale). E ciò nonostante con i due esposti del 20 settembre 2022 e del 1 ottobre 2022 i signori Fedele di Catrano avessero rappresentato alla amministrazione il difetto del presupposto giuridico del titolo edilizio, cioè l'assenza della titolarità del tetto su cui la signora Neri aveva intenzione di porre in opera pannelli solari, oltre che delle altre aree oggetto di intervento (ad esempio le fondamenta e mura perimetrali dove veniva prevista la apertura di una porta e la realizzazione di una scala), trasmettendo copia dei due titoli".

3.3 Segnatamente, hanno dedotto che, nella fattispecie di cui è causa: "*è provato per tabulas che l'immobile della Sig.ra Neri - oggetto della SCIA e della CILAS - è parte del condominio di via Grottarossa n. 1274 e gli interventi realizzati sono stati eseguiti su aree condominiali, quali il tetto, le mura perimetrali, le fondamenta, il prospetto ed il cortile condominiale, parti che ai sensi dell'art. 1117 del codice civile costituiscono strutture rientranti ex lege nelle parti condominiali, ovvero nel locale caldaia che risulta di proprietà per quota parte della signora Chiara Fedele di Catrano. La signora Neri ha realizzato opere su aree condominiali, affermando in modo inveritiero e non provato di avere la proprietà esclusiva delle stesse, con la conseguente grave illegittimità dei titoli edilizi conseguiti sulla base della erronea e falsa rappresentazione di diritto dei luoghi (SCIA-CILAS).*"

4. Tanto premesso, gli odierni ricorrenti hanno trasposto in sede di giurisdizionale dinanzi a questo T.A.R., con atto di costituzione notificato alle controparti il 5/5/2023 e depositato in giudizio l'11/5/2023, a seguito di opposizione *ex* art. 10 del d.P.R. n. 1199/1971, interposta il 18/4/2023 dall'Amministrazione capitolina, il predetto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

5. L'8/6/2023 Roma Capitale, già costituitasi in giudizio in data 16/5/2023, ha depositato una memoria difensiva con cui ha, in via preliminare, eccepito l'inammissibilità del ricorso *ex adverso* proposto sia per violazione del principio del *ne bis in idem*, avendo i ricorrenti riproposto nel presente giudizio una questione – quella, cioè, relativa alla natura condominiale delle parti dell'edificio *de quo* interessate dai manufatti contestati – già decisa con la prefata sentenza n. 5252/2023, sia per difetto di giurisdizione dell'adito G.A.: "*in relazione all'accertamento circa la proprietà esclusiva o la comproprietà del tetto su cui è stato realizzato l'impianto fotovoltaico assentito mediante SCIA e CILAs.*". Nel merito, la parte resistente ha eccepito l'infondatezza, in ogni caso, del ricorso promosso dai Sig.ri Fedele di Catrano, in ragione dell'assenza di un obbligo per l'Amministrazione di esaminare la sussistenza di una titolarità esclusiva sul bene quale presupposto per il consolidamento degli effetti della S.C.I.A. e della C.I.L.A.S.

6. Il 9/6/2023 la controinteressata, Signora Anna Rita Neri, già costituitasi in giudizio in data 6/6/2023, ha depositato una memoria difensiva con cui ha, preliminarmente, eccepito l'inammissibilità del ricorso *ex adverso* proposto, sul presupposto che tutt'e tre gli atti impugnati non hanno alcuna valenza provvedimentale, essendo riconducibili nell'alveo degli atti endoprocedimentali e, come tali, non autonomamente impugnabili; nonché per violazione del principio del *ne bis in idem* in quanto: "*il fatto che sostanzia la domanda di annullamento degli atti gravati, è già stato proposto con il precedente ricorso avente ad oggetto anche l'"… accertamento sostanziale in ordine al titolo – condominiale o meno – delle aree e superfici che la controinteressata ha impegnato con l'intervento edilizio*

di cui si discute. Domanda già oggetto di delibazione [..] con la sentenza n. 5252/2023" che *"ha declinato detta domanda alla cognizione del Giudice Ordinario, "competente all'accertamento della domanda della natura condominiale delle porzioni di d'interesse dei ricorrenti."*"; e per difetto di giurisdizione del Giudice adito, in favore del Giudice Ordinario, avendo il gravame a oggetto il diritto soggettivo di proprietà. Infine, la parte controinteressata ha eccepito l'infondatezza nel merito del ricorso all'esame, asserendo che: "*in caso di presentazione di titoli abilitativi quali la SCIA o CILAs, che per inciso sono delle mere comunicazioni effettuate dal privato, l'Amministrazione comunale non effettua un controllo di ammissibilità quanto solo di conformità dell'immobile alle prescrizioni vigenti in materia di edilizia-urbanistica. Verifiche, nella fattispecie, accuratamente effettuate*", e a questo proposito ha richiamato pertinente giurisprudenza amministrativa di merito.

7. In prossimità dell'udienza di trattazione del merito della controversia, i difensori delle parti costituite hanno depositato memorie a sostegno delle rispettive posizioni, ribadendo quanto già dedotto e domandato nei precedenti scritti.

8. Alla pubblica udienza del 2 luglio 2025, all'esito della discussione orale, la causa è stata introitata in decisione.

9. In via preliminare, il Collegio ritiene che la presente controversia rientra nella sua giurisdizione generale di legittimità – con conseguente reiezione delle eccezioni sul punto formulate dalle difese della resistente A.C. e della controinteressata -, posto che, a ben vedere, con il ricorso all'esame le parti ricorrenti non hanno chiesto *direttamente* all'adito G.A. l'accertamento e la conseguente declaratoria della proprietà condominiale delle parti dell'immobile su cui insistono le opere edilizie avversate (nel qual caso il gravame sarebbe stato senz'altro inammissibile per difetto di giurisdizione), quanto piuttosto di statuire in ordine all'estensione e alla intensità dei poteri di verifica e di inibitoria che fanno capo ai Comuni a fronte di una S.C.I.A. e/o C.I.L.A.S. la cui legittimità i terzi contestino, dichiarandosi comproprietari

delle parti su cui le opere oggetto dei medesimi titoli dovrebbero essere eseguite.

10. Così correttamente individuato il *thema decidendum* introdotto dal ricorso, il Collegio ritiene di potere conseguentemente respingere sia l'eccezione di inammissibilità dello stesso per violazione del principio del *ne bis in idem*, non essendoci, per quel che si è detto, coincidenza di *petitum* e *causa petendi* tra il ricorso deciso con la sentenza n. 5252/2023 e quello all'esame (avendo il primo a oggetto l'inerzia serbata dall'Amministrazione comunale a fronte delle due diffide presentate dai Signori Di Catrano, il secondo, invece, la comunicazione – e gli atti a essa presupposti - con cui Roma Capitale ha reso noto agli istanti le iniziative intraprese a seguito delle diffide ricevute), sia quella che muove dalla pretesa natura meramente interna degli atti impugnati, posto che è evidente che la comunicazione prot. CU-N° 118802 del 15/12/2022 ha contenuto decisorio e, come tale, è suscettiva di ledere la posizione giuridica soggettiva dei destinatari, i quali, pertanto, correttamente l'hanno impugnata nei termini all'uopo prescritti (unitamente agli atti a essa presupposti esplicitamente richiamati dalla relativa motivazione).

11. Tanto premesso, il ricorso è parzialmente fondato nel merito e, pertanto, va accolto nei termini e nei limiti di seguito indicati.

12. Sicuramente destituiti di fondamento sono i motivi di gravame con cui le parti ricorrenti censurano gli atti impugnati, per non avere accertato la natura condominiale delle parti del casale *de quo* su cui la controinteressata ha realizzato gli interventi edilizi avversati.

12.1 Osserva, infatti, il Collegio che, se non vi è dubbio che l'Amministrazione è tenuta ad accertare la sussistenza di tutte le condizioni per la valida presentazione di una S.C.I.A. e di una C.I.L.A./ C.I.L.A.S., incluse quelle di legittimazione soggettiva alla presentazione della dichiarazione, tuttavia, deve trattarsi di un'indagine che non postuli la necessità di procedere ad una complessa e non univoca disamina dei rapporti tra i condomini, come nel caso di specie.

12.2 A ben vedere, infatti, i ricorrenti hanno contestato la legittimazione della controinteressata a eseguire gli interventi assentiti (installazione dei panelli fotovoltaici sulla falda del tetto che insiste sulla porzione di fabbricato in proprietà esclusiva della stessa e trasformazione della preesistente finestra sulla facciata della medesima proprietà in porta-finestra, con installazione di una scala d'ingresso in ferro) sulla base di due argomentazioni: a) quella per cui l'installazione dei predetti pannelli comporterebbe grave violazione della proprietà condominiale del tetto, il quale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, costituisce una struttura rientrante *ex lege* nelle parti condominiali; b) e sul richiamo delle clausole del regolamento condominiale che elencano le parti comuni dell'edificio di che trattasi. Molto chiaro in questo senso è quanto si legge nella p.e.c. di diffida del 1° ottobre 2022, a tenore della quale: "*Peraltro si rileva come la signora Neri sembrerebbe sostenere di avere la proprietà esclusiva sulla base del contenuto dell'atto di acquisto che nel venderle la porzione di immobile dichiara di cederlo "terra cielo": tale dichiarazione si riferisce ovviamente alla proprietà verticale dell'immobile, ma non può certo comportare l'attribuzione esclusiva della proprietà del tetto condominiale. Ciò sia alla luce dell'art. 1117 del codice civile che non risulta in alcun modo derogato, sia in relazione al Regolamento condominiale già trasmesso con la precedente comunicazione pec del 20 settembre, nel quale non si dichiara alcuna deroga alla disciplina codicistica ed anzi si elencano tra le parti condominiali tutte le parti scoperte del manufatto condominiale, cioè anche il tetto.*"

12.3 Ne discende, pertanto, che, al di là della fondatezza nel merito delle mentovate asserzioni – che non pertiene evidentemente a questo Giudice stabilire – si tratta, in ogni caso, di argomentazioni che postulano una non agevole ricostruzione in fatto e in diritto delle caratteristiche dei luoghi interessati dagli interventi edilizi *de quibus*. Tanto più che nella specie si è al cospetto di un condominio c.d. orizzontale, in cui, cioè, le singole unità immobiliari in proprietà esclusiva dei condomini sono affiancate l'una all'altra, per modo che si tratta di dipanare la non semplice questione se un bene, destinato al servizio di una parte soltanto dell'edificio in condominio, sia

cionondimeno legato da un nesso di condominialità anche con le altre parti del medesimo edificio.

12.4 Così come di non univoca interpretazione è l'art. 2 dell'invocato Regolamento condominiale, rubricato PARTI COMUNI, a tenore del quale: "*Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile fra i condomini dell'edificio, le parti costitutive dell'edificio stesso, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:*

a) l'area a servizio della costruzione, precisandosi che quanto distinto in catasto con le particelle 410, 411 e 412 nonchè il giardino, il cortile, i viali di eccesso, l'intera area scoperta e gli spazi di manovra, fine alle singole proprietà sono attribuiti in proprietà in ragione di 1/3 (un terzo) alle abitazioni contraddistinte in catasto con le particelle 40/2 e 49/3, in regione di 1/3 all'abitazione distinta in catasto con la particella 49 sub 1 e in regione di 1/3 all'abitazione distinta in catasto con la particella 49 sub 4), il tutto a confine con via di Grottarossa a tre lati e Centro residenziale case e Giardino;". Laddove il riferimento "*all'intera area scoperta*" sembrerebbe riguardare non già quella posta a copertura della costruzione *de qua*, ma le aree presenti a livello della strada.

13. È evidente, dunque, come, nella specie di cui è causa, non risulti niente affatto *per tabulas* – come pure sostenuto dai ricorrenti – che le parti – in particolare il tetto e il prospetto su cui è stata aperta la porta-finestra in trasformazione di una preesistente finestra – siano aree condominiali, con conseguente insussistenza del preteso obbligo di Roma Capitale di stabilire se le medesime aree siano effettivamente parti comuni dell'edificio *de quo* ovvero ricadano in proprietà esclusiva della controinteressata.

14. Tanto chiarito, il Collegio ritiene di potere richiamare, a conforto delle conclusioni raggiunte, la condivisibile giurisprudenza amministrativa formatasi *in subiecta materia*, a tenore della quale: "*il Comune ha sempre l'onere di verificare la legittimazione del richiedente, accertando se egli sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o se, comunque, abbia un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria, ancorché non abbia l'obbligo incondizionato di effettuare*

complessi e laboriosi accertamenti diretti a ricostruire tutte le vicende riguardanti l'immobile considerato (Consiglio di Stato, Sezione VI, n. 4818 del 25/9/2014; T.A.R. Liguria n. 874 del 5/6/2014; T.A.R. Campania, Salerno, n. 210 del 28/1/2013; T.A.R. Campania, Napoli, n. 3666 del 31/7/2012).

14.1 In senso conforme, Consiglio di Stato, Sezione VI, 9 febbraio 2009, n. 717, laddove si afferma che: "*ove la realizzazione di opere in attuazione di una d.i.a. interessino anche il condominio, il mancato assenso di quest'ultimo, la cui porzione immobiliare inerisce, concerne esclusivamente tematiche privatistiche, cui resta estranea l'Amministrazione in sede di esame della denuncia medesima e, di conseguenza, risulta illegittima la sospensione della d.i.a. motivata dal mancato intervento di una autorizzazione condominiale in ordine ai lavori edilizi*" (Così anche T.A.R. Veneto, Sezione II, 2/7/2007 n. 2139).

14.2 E nel solco in tal modo tracciato si è collocata la successiva giurisprudenza (Consiglio di Stato, Sezione VI, 3/2/2020, n. 865; *idem*, Sezione IV, 25/9/2014 n. 4818; T.A.R. Lombardia, Milano, Sezione II, 12/7/2017, n. 1599), la quale ha specificato che la pubblica Amministrazione deve: "*limitarsi ad effettuare valutazioni sommarie, basate su prove di facile apprezzamento*", e ciò in quanto, "*da un lato, essa non è deputata a dirimere le eventuali controversie che insorgono fra le diverse proprietà e in quanto, da altro lato, i titoli edilizi non pregiudicano comunque i diritti dei terzi, i quali possono quindi sempre rivolgersi al giudice civile per la tutela dei loro diritti*". Dunque, è sufficiente, per la pubblica Amministrazione, accertare: "*perlomeno la sussistenza di un titolo di legittimazione, senza che sia poi necessario effettuare complesse ed approfondite indagini circa i limiti dei diritti che tale titolo attribuisce al richiedente e circa la validità ed efficacia del titolo stesso*" (cfr., *ex multis*, T.A.R. Liguria n. 874/2014 cit.; T.A.R. Campania, Salerno, n. 210/2013 cit.; T.A.R. Campania, Napoli, Sezione VIII, 10/10/2016, n. 4643).

15. Il ricorso è, invece, fondato nella parte in cui lamenta che Roma Capitale non ha accertato se l'intervento rappresentato dall'abbattimento di una parete in cemento armato, afferente ad un locale caldaia e delimitante

un'intercapedine di uso condominiale, sia stato oppure no – come sostenuto dai ricorrenti – doverosamente preceduto: "*dalla presentazione della pratica al Genio Civile, effettuata solo in data 22 novembre 2022.*"

15.1 Nella comunicazione gravata, infatti, Roma Capitale si è limitata a dichiarare di avere eseguito, in data 1° dicembre 2022, un ulteriore sopralluogo congiunto con la Polizia Locale: "*relazionando alla Regione Lazio le risultanze con nota Prot. CU/118107 del 14/12/2022*", dalla quale nota si evince che: "*In riferimento alla nota della Regione Lazio — Area Genio Civile di Roma Città Metropolitana Posizione n. V-7541 pervenuta a questa Direzione Tecnica con prot. CU/111878 del 25/11/2022, si comunica che in data 01/12/2022 lo scrivente Ufficio ha effettuato un sopralluogo congiunto con personale del Reparto in indirizzo.*

Al momento del sopralluogo non vi erano lavori in corso.

Si è accertato che nel locale tecnico interrato di pertinenza, distaccato dalle mura perimetrali del fabbricato a fianco dell'intercapedine, è stata ampliata una apertura su di una parete in cemento armato, per la quale è stato presentato deposito sulla piattaforma Open Genio il 22/11/2022 con Posizione 137795.", in tal modo, tuttavia, non fornendo gli specifici chiarimenti sul punto richiesti proprio dalla Regione Lazio – Area Genio Civile di Roma Città Metropolitana.

15.2 Quest'ultima, infatti, con nota prot. U.1191579 del 25/11/2022, aveva chiaramente fatto presente che: "*si segnala altresì che per la località indicata è stata presentata il 22/11/22 sulla piattaforma OpenGenio, Posizione 137795, documentazione progettuale relativa ad intervento di demolizione di parete in c.a. con contestuale dichiarazione di inizio lavori indicando che gli stessi erano ancora da realizzare.*

Si chiede pertanto di far pervenire il processo verbale di sopralluogo completo di rilievo fotografico relativamente a quanto segnalato nell'esposto e di precisare inoltre, per la parte eventualmente riferibile alla posizione sopra indicata, se i lavori risultano avviati antecedentemente alla presentazione del progetto ai sensi dell'art.93 T.U.E.

Le disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n.15 /2008 attribuiscono agli uffici comunali,

indipendentemente da altre leggi in materia, l'esercizio dei poteri di vigilanza e controllo sull'attività
urbanistica e edilizia che viene eseguita sul proprio territorio."

Laddove, invece, Roma Capitale, nel verbale Prot. CU/118107 del 14/12/2022, si è limitato a ribadire quanto già noto, e cioè che per l'ampliamento "*è stato presentato deposito sulla piattaforma Open Genio il 22/11/2022 con Posizione 137795.*"

15.3 Ne deriva, pertanto, che né il surrichiamato verbale relativo al sopralluogo effettuato il 1° dicembre 2022, né, per l'effetto, la nota di Roma Capitale prot. CU-N°118802 del 15/12/2022, hanno accertato quanto precipuamente richiesto sia dalla Regione Lazio – Area Genio Civile di Roma Città sia dagli odierni ricorrenti, e, cioè, se la istanza di c.d. nulla osta sismico di cui all'art. 93 del d.P.R. n. 38 fosse stata presentata dalla odierna controinteressata prima dell'inizio dei lavori ovvero a lavori ormai ultimati.

15.4 Né siffatta circostanza può inequivocamente ricavarsi dalla mera e non circostanziata constatazione che: "*Al momento del sopralluogo non vi erano lavori in corso*" contenuta nel verbale prot. CU-N°118107 del 14 dicembre 2022.

16. Inoltre, Roma Capitale neppure ha comunicato, con la nota prot. CU-N°118802 del 15/12/2022, di avere provveduto ad accertare quanto altresì denunciato dai ricorrenti, e cioè che il predetto ampliamento non fosse abilitato da alcun titolo edilizio, nemmeno dalla C.I.L.A.S. e dalla S.C.I.A. presentate dalla parte controinteressata.

17. È evidente, dunque, come nè il verbale Prot. CU/118107 del 14/12/2022 nè la comunicazione di Roma Capitale prot. CU-N°118802 del 15/12/2022 abbiano dato conto delle verifiche – che pure la resistente A.C. avrebbe dovuto effettuare – circa: sia l'inizio dei lavori di ampliamento di una preesistente apertura su di una parete in c.a. dell'edificio *de quo*, al fine di accertarne l'anteriorità oppure no rispetto alla presentazione della denuncia *ex* art. 93 cit., sia la dedotta estraneità del medesimo ampliamento ai titoli, C.I.L.A.S. e S.C.I.A., presentati dalla Sig. Anna Rita Neri.

18. Per tutte le considerazioni che precedono, dunque, il ricorso deve essere accolto *in parte qua*, con conseguente annullamento della comunicazione prot. CU-N°118802 del 15/12/2022 e del verbale Prot. CU/118107 del 14/12/2022, per difetto di istruttoria e motivazione insufficiente, limitatamente alla parte in cui, con riferimento all'ampliamento di che trattasi, non hanno accertato – come invece sollecitato - né se esso fosse precedente oppure no rispetto alla "*presentazione del progetto ai sensi dell'art.93 T.U.E.*" né se non fosse legittimato – come asserito dai ricorrenti – da alcun titolo edilizio abilitativo.

19. Alla luce dell'esito del presente giudizio, sussistono giusti motivi per disporre la compensazione integrale tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie *in parte qua*, e per l'effetto annulla la comunicazione prot. CU-N°118802 del 15/12/2022 e il verbale Prot. CU/118107 del 14/12/2022, nei sensi, nei limiti e per le ragioni di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del giorno 2 luglio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Francavilla, Presidente

Giuseppe Licheri, Referendario

Vincenza Caldarola, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE	**IL PRESIDENTE**
Vincenza Caldarola	**Michelangelo Francavilla**

IL SEGRETARIO