

Pubblicato il 15/12/2025

N. 22635/2025 REG.PROV.COLL.
N. 13401/2025 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

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 13401 del 2025, proposto da Francesca Grassi, rappresentata e difesa dall'Avvocato Pietro Chichiarelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

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

per l'annullamento,

previa sospensione degli effetti:

- della determinazione dirigenziale n. rep. CI/1264/2025 del 24/04/2025, n. prot. CI/90584/2025 del 24/4/2025, avente ad oggetto: “*sanzione edilizia ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Via Giuseppe Mantellini n. 26 a carico i Grassi Francesca, in qualità di proprietaria e responsabile (art. 16, comma 1 Legge Regione Lazio n. 15/2008 e s.m.i.). Fasc. 216/UDE/2024*”, notificata alla ricorrente in data 13/8/2025;

- della determinazione dirigenziale n. rep. CI/686/2025 del 06/03/2025, n. prot. CI/48171/2025 del 06/03/2025, avente ad oggetto: “*Sanzione Edilizia immediata sospensione dei lavori in Via Giuseppe Mantellini n. 26 per la Sig.ra Grassi Francesca (art. 14, Legge Regione Lazio n. 15/2008)*”, notificata alla ricorrente in data 11/3/2025;
- dell'accertamento tecnico della Polizia locale (mob. B) prot. CI/43055 del 28.02.2025, di cui al Mod. A prot. CI/38785 del 24.02.2025 citato del predetto provvedimento di sospensione e non conosciuto dalla ricorrente;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 5 dicembre 2025 il Dott. Christian Corbi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso notificato in data 29.10.2025 e depositato in data 5.11.2025, Francesca Grassi ha adito l'intestato Tribunale nei confronti di Roma Capitale al fine di sentir annullare gli atti meglio descritti in epigrafe.
2. A sostegno del ricorso, la ricorrente, dolendosi dell'illegittimità del provvedimento gravato, ha articolato le seguenti censure: a) violazione degli artt. 6 *bis* e 36 *bis* T.U.E.D., in quanto le opere ritenute asseritamente abusive da Roma Capitale sarebbero, invece, da ricondurre nell'alveo di quelle soggette a C.I.L.A. ovvero, in subordine, di quelle sanabili ai sensi dell'art. 36 *bis* T.U.E.D. (primo motivo di ricorso); b) la descrizione fattuale degli abusi sarebbe in parte erronea, cosicchè l'Amministrazione si sarebbe imbattuta nella fattispecie del travisamento dei fatti e del difetto d'istruttoria (secondo motivo di ricorso); c) Roma Capitale avrebbe, da un lato, descritto le opere abusive e, dall'altro, dato atto del deposito, di parte ricorrente, della S.C.I.A. in

sanatoria *ex art. 36 bis* T.U.E.D.; c) l'Amministrazione avrebbe adottato l'ordine di demolizione che in questa sede ci occupa, senza prendere in considerazione la descritta S.C.I.A. *ex art. 36 bis* T.U.E.D. e quindi senza averne prima disposto l'archiviazione (terzo motivo di ricorso); d) difetto di motivazione, in quanto l'Amministrazione non avrebbe spiegato le ragioni per le quali la descritta S.C.I.A. in sanatoria sarebbe inoperante nel caso di specie (quarto motivo di ricorso).

3. In data 18.11.2025, Roma Capitale si è costituita in giudizio mediante il deposito di una comparsa di stile e, con memoria del 2.12.2025, ha insistito nel rigetto del ricorso.

4. Alla camera di consiglio del 5.12.2025, il Collegio, dato avviso alle parti *ex art. 60 c.p.a.*, ha trattenuto la causa in decisione.

5. Tanto premesso, sussistono le condizioni per la definizione del presente giudizio con la sentenza in forma semplificata, ai sensi dell'*art. 60 c.p.a.*, sentite sul punto le parti costituite, trascorso il termine di venti giorni dalla notificazione del ricorso, accertata la completezza del contraddittorio e dell'istruttoria, in assenza della volontà delle parti di proporre motivi aggiunti, ricorso incidentale o regolamento di competenza, ovvero regolamento di giurisdizione.

6. Prima di esaminare il merito della causa, giova rilevare, ai fini della ricostruzione della vicenda in termini fattuali, come dalla disamina della documentazione versata in atti, Paolo Grassi, dante causa dalla ricorrente, avesse provveduto al deposito della C.I.L.A., prot. CI/2024/98328 del 6.05.2024 (cfr. doc. 4), cui aveva fatto seguito, in data 17.1.2025, il deposito della S.C.I.A. in sanatoria *ex art. 36 bis* T.U.E.D., prot. n. CI/2025/10838.

In data 25.3.2025, la ricorrente ha provato poi di aver riscontrato (cfr. doc. 16) la richiesta del 27.2.2025 di integrazione della documentazione a corredo della descritta S.C.I.A. (cfr. doc. 15).

In difetto di ulteriori riscontri da parte di Roma Capitale, quest'ultima, dapprima e in data 11.3.2025, ha notificato alla ricorrente l'ordine di

sospensione dei lavori e, in data 13.8.2025, l'ordine di demolizione in questa sede impugnato (che aveva emesso in data 24.4.2025).

Con memoria del 25.11.2025, la ricorrente ha poi versato in atti la richiesta del 18.11.2025, prot. n. 256239, con cui Roma Capitale ha sollecitato l'integrazione documentale della descritta S.C.I.A. in sanatoria.

7. Ricostruiti, seppure brevemente, i fatti di causa, ritiene il Collegio, in applicazione del principio della ragione più liquida, che il terzo e il quarto motivo di ricorso, che per connessione possono essere esaminati congiuntamente, siano fondati, cosicchè all'accoglimento del ricorso per siffatti motivi consegue l'assorbimento delle restanti (prima e seconda) censure.

7.1. Al riguardo, giova osservare come Roma Capitale, in primo luogo, abbia adottato l'ordine di demolizione in questa sede gravato, a fronte di un titolo edilizio (S.C.I.A. in sanatoria) non archiviato e quindi valido ed efficace. In ogni caso, parte resistente, anche dopo la notificazione di tale ordine di demolizione, ha reiterato le richieste di integrazione documentale e di chiarimenti dimostrando, per tal via, di essersi determinata prima di aver concluso il procedimento di cui all'art. 19 T.U.E.D.

A tal riguardo, la giurisprudenza amministrativa (C.d.s., n. 1256/2025) ha stabilito, in modo condiviso dal Collegio, che “*è illegittimo l'ordine di demolizione di opere realizzate previa s.c.i.a. allorquando la presentazione di questa non sia stata seguita da alcun provvedimento inhibitorio del Comune entro il termine di legge (di natura perentoria), con conseguente consolidamento dei relativi effetti, ai sensi degli artt. 19, comma 3, l. n. 241/1990 e 23, comma 3, d.P.R. n. 380/2001*”.

Quindi delle due l'una: o il titolo edilizio depositato dalla ricorrente è inidoneo, e quindi deve esserne disposta espressamente l'archiviazione, oppure il procedimento di controllo *ex art. 19 L. 241/90* è ancora in corso e, quindi, esso non può ancora, allo stato, essere ritenuto tale.

7.2. In secondo luogo, il provvedimento che in questa sede ci occupa è pure affetto da motivazione contraddittoria in quanto, da un lato, vengono descritte

le opere abusive e, dall'altro, si dà contestualmente atto della sussistenza di un titolo edilizio non contestato dall'Amministrazione e che forma oggetto di costanti richieste di integrazione documentale.

Del resto, l'illegittimità sostanziale dell'*agere* amministrativo emerge anche sul piano formale della motivazione, inficiandola.

8. Alla luce di quanto precede, l'ordine di demolizione in questa sede gravato risulta illegittimo e, come tale, deve essere annullato; fermi e impregiudicati i poteri di Roma Capitale in ordine alla conclusione del procedimento sotteso alla descritta S.C.I.A. in sanatoria, nonché alla vigilanza e repressione degli abusi *ex art. 27 T.U.E.D.*, ove ne ricorressero i presupposti.

9. Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda *Bis*), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei termini di cui in motivazione.

Condanna parte resistente alla rifusione delle spese di lite in favore di parte ricorrente che liquida in € 1.500,00, oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Francavilla, Presidente

Vincenza Calderola, Referendario

Christian Corbi, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Christian Corbi

IL PRESIDENTE
Michelangelo Francavilla

IL SEGRETARIO