

Pubblicato il 02/02/2026

N. 01891/2026 REG.PROV.COLL.
N. 06463/2024 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 Quarta Ter)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6463 del 2024, proposto da Riccardo Bruno, Stefania Bruno e Vincenza De Crescenzo, rappresentati e difesi dagli Avvocati Sara Adriani e Monica Di Silvestro, con digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso il loro studio in Roma Ostia, via delle Gondole n. 149;

contro

il Comune di Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocato Giuseppe Paolo Alaimo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso la sede dell'Avvocatura capitolina in Roma, via del Tempio di Giove n. 21;

per l'annullamento

- della determina dirigenziale rep. QI 648/2024 del 21 marzo 2024 con cui è stata rigettata nei confronti degli odierni ricorrenti, in qualità di co-proprietari dell'immobile sito in Roma via Giulio Cesare Teloni 29, l'istanza di condono intesa ad ottenere concessione edilizia in sanatoria ex legge 724/1994

pervenuta al protocollo 0/90475 sot.0 dell'11 gennaio 2013 (ex prot. 88/17997);

- nonché di ogni atto presupposto, preparatorio, connesso e consequenziale a quello impugnato.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 dicembre 2025 il Presidente Rita Tricarico 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 comproprietari dell'unità immobiliare sita in Roma, Ostia Antica, via Giulio Cesare Teloni n. 29, distinta al N.C.E.U. al foglio 1068, particella 81, sub.2. Il precedente proprietario, loro dante causa, Sig. Giuseppe Bruno, in data 25 gennaio 1988 aveva presentato istanza di condono ex legge n. 47/85, acquisita dal Comune di Roma al protocollo con il numero 88/17997.

Successivamente, ricevuto nel novembre 2012 il preavviso di rigetto di cui all'art. 10 bis della legge n. 241 del 1990, i ricorrenti presentavano le proprie osservazioni, contestualmente chiedendo, ai fini della valutazione dell'istanza di condono, l'applicazione delle successive norme condonistiche di cui alla legge n. 724 del 1994, mediante rideterminazione della originaria istanza.

Con la determinazione dirigenziale n. 331 del 13 maggio 2013 Roma Capitale rigettava l'istanza di condono formulata ai sensi della legge n. 47 del 1985 in quanto presentata oltre il termine di cui all'art. 35 della legge n. 47 del 1985, con la precisazione, in parte motiva, che l'Ufficio, ricorrendone i presupposti normativi, avrebbe potuto valutare un'eventuale riapertura dei termini dell'istanza in esame.

1.1. Detto provvedimento veniva gravato innanzi a questo T.a.r. con ricorso n. 9257/2013, accolto con sentenza n. 17895 del 29 novembre 2023, con la quale la richiamata determina veniva annullata *“nella parte in cui ha rinviato a tempo indeterminato la determinazione sulla chiesta conversione della domanda di condono ai sensi della L. 724/1994, con onere per l’Amministrazione di rideterminarsi entro 60 giorni, decorrenti dalla [sua] notificazione o comunicazione”*.

1.2. *Medio tempore* gli uffici capitolini riaprivano l’istruttoria procedendo alla valutazione dell’originaria istanza 88/17997 ai sensi della legge n. 724 del 1994. Segnatamente il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia U.O. Condoni di Roma Capitale, e con nota prot. N. QI 2023 / 57032 del 28 marzo 2023 pratica 0/90475/0, pervenuta al destinatario il 14 aprile 2023, richiedeva al sig. Bruno Riccardo, nella sua qualità di attuale proprietario, la documentazione obbligatoria prevista per legge da far pervenire attraverso il sistema Informatico SICER entro il termine di 90 giorni. La documentazione richiesta veniva poi protocollata in data 16 giugno 2023.

1.3. Successivamente, con nota prot. QI 2023 / 143874 del 16 agosto 2023, il richiamato Ufficio chiedeva ulteriore nuova documentazione, tra cui il certificato del livello idrico della zona a rischio idraulico di riferimento rilasciato dall’Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino centrale, da depositare entro 90 giorni dalla sua notifica.

Tale certificato veniva richiesto dal Sig. Bruno all’Autorità di Bacino a mezzo del tecnico di fiducia in data 3 ottobre 2023.

1.4. In data 19 dicembre 2023 il Sig. Bruno, a mezzo di tecnico incaricato, chiedeva una proroga dei termini per la produzione della documentazione richiesta, dopo aver senza esito sollecitato l’Autorità di Bacino a rilasciare il certificato. Detta istanza non veniva riscontrata.

1.5. Con nota QI 2024/1871 del 4 gennaio 2024, l’UO Condoni Edilizio dava preavviso di rigetto dell’istanza di condono, motivato con il mancato deposito della documentazione richiesta con nota del 16 agosto 2023.

Non venivano prodotte osservazioni a seguito della comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241 del 1990.

Invece in data 16 gennaio 2024 veniva dato incarico dai comproprietari ad un ingegnere idraulico di eseguire lo Studio Idraulico e Analisi Compatibilità al fine di integrare la documentazione richiesta.

1.6. Con successiva determinazione dirigenziale rep. QI648 e prot. QI/60803 del 21 marzo 2024, pervenuta ai comproprietari in data 11 aprile 2024, venivano quindi comunicati la conclusione formale del procedimento e il definitivo provvedimento di diniego di condono.

2. Avverso la determina dirigenziale in ultimo richiamata veniva proposto il ricorso in epigrafe, affidato ai seguenti motivi di censura:

I. *“Eccesso di potere per errata istruttoria, manifesta illogicità e irragionevolezza del procedimento e della motivazione del provvedimento di diniego”.*

I.1. L'Amministrazione avrebbe provveduto solo dopo 120 giorni dalla sentenza del T.a.r. n. 17895/2023 in relazione alla richiesta di riqualificazione dell'istanza di condono, con violazione del principio di efficienza dell'azione amministrativa e dei principi generali di correttezza, buona fede, diligenza ed efficienza.

I.2. La prima richiesta di documentazione integrativa è stata soddisfatta nei termini e dopo 60 giorni dal suo deposito è stata richiesta nuova documentazione integrativa, del tutto diversa da quella richiesta precedentemente, relativa, in particolare, all'iter vincolistico prescritto dalla legge n. 724 del 1994 ovvero al deposito del certificato del livello idrico della zona a rischio idraulico di riferimento rilasciato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino centrale.

Tale ulteriore documento avrebbe dovuto essere richiesto già nella prima nota.

I.3. I ricorrenti tempestivamente, in data 3 ottobre 2023, hanno avanzato richiesta all'Autorità e in data 19 dicembre 2023 hanno chiesto la proroga per il deposito della documentazione, senza che l'Amministrazione si sia pronunciata su tale ultima istanza.

In data 10 aprile 2024 è stata infine protocollata la documentazione integrativa.

I.4. Il mancato deposito del certificato non poteva essere imputato ai comproprietari, non essendo rilasciato dall'Ente competente.

II. *“Violazione e falsa applicazione della Legge 7 aprile 2014 n. 56, LR n.17/2015, LR n. 53/98, della L. 626/96 art. 2 comma 43 e 44”.*

II.1. *“Il nulla osta per il vincolo idrogeologico è rilasciato esclusivamente nell'ambito dei procedimenti amministrativi, di competenza comunale, di condono edilizio o di accertamento di conformità, fermi restando i requisiti fissati dalle normative di settore che regolano suddetti procedimenti.”.* Il rilascio del nulla osta al vincolo idrogeologico competerebbe *“all'ente cui è attribuita o delegata la funzione amministrativa sull'opera soggetta a sanatoria, secondo la ripartizione operata dalla LR n. 53/1998 con gli articoli 8 (comma 2, lettera d), 9 (comma 1, lettera g) e 10 (comma 1, lettera b).”.*

II.2. Viene altresì richiamato l'art. 2, commi 43 e 44, della legge n. 662/1996, che subordina il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, con previsione, in relazione, per quanto qui interessa, ai vincoli a tutela di interessi idrogeologici, della possibilità per il richiedente di impugnare il silenzio-rifiuto dell'Amministrazione, ove non provveda entro 180 giorni.

II.3. Si contesta ancora la circostanza che l'Amministrazione abbia emesso il provvedimento di diniego di condono prima dei 180 giorni previsti per il possibile rilascio del certificato.

III. *“Violazione del principio di ragionevolezza sotto il profilo del legittimo affidamento del cittadino nei confronti della P.A.”.*

I ricorrenti lamentano di *“non essere stati messi in grado di comprendere se la loro istanza potesse essere suscettibile o meno di essere accolta, sulla base della normativa vigente al momento dell'entrata in vigore di tale normativa condonistica, o al più di quella vigente al momento della presentazione della domanda”*, evidenziando che per un abuso realizzato allo stesso indirizzo di quello qui in contestazione sarebbe stato

rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 360377 del 18 settembre 2013.

3. Si è costituito in giudizio il Comune di Roma Capitale.

Successivamente, fissata l'udienza pubblica del 2 dicembre 2025 per la trattazione del merito, esso ha depositato memoria ex art. 73 c.p.a. e documentazione.

4. Infine nella predetta udienza pubblica del 2 dicembre 2025 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

4.1. Il ricorso è privo di fondamento per le ragioni di seguito illustrate.

5. Preliminarmente occorre una precisazione in fatto.

L'iter procedimentale posto in essere sulla base della riqualificazione dell'istanza di condono ai sensi della legge n. 724 del 1994 è cominciato prima che fosse adottata la sentenza n. 17895 del 29 novembre 2023, che poneva un obbligo in tale senso, e non già dopo 120 giorni dalla stessa, come invece asserito in ricorso, il che determina l'infondatezza di quanto dedotto e qui riportato sub I.1. Ciò è assolutamente legittimo, in sede di riedizione del potere, e peraltro ha soddisfatto proprio quanto richiesto nel giudizio definito con la richiamata sentenza.

6. Occorrono poi precisazioni in ordine alla disciplina applicabile alla specie.

6.1. L'art. 39 della legge n. 724 del 1994 rinvia ai Capi IV e V della legge n. 47 del 1985 quanto alla disciplina in materia di condono applicabile, salve specificazioni e/o deroghe ivi espressamente individuate.

6.2. L'art. 35 della citata legge n. 47 del 1985 disciplina il procedimento di sanatoria.

6.3. L'art. 32 sempre della legge n. 47 del 1985, come modificato proprio dall'art. 39 della citata legge n. 724 del 1994, a seguito dell'ulteriore modifica introdotta dall'art. 2, commi 43 e 44 della legge n. 662 del 1996, stabilisce che, nel caso in cui si tratti di opere abusive eseguite su immobili sottoposti a vincolo, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria sia subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso,

prevedendo altresì, per determinate tipologie di vincolo, come quello idrogeologico, quale è quello qui in rilievo, la possibilità, per il richiedente, di ricorrere contro il silenzio rifiuto in caso di inerzia protratta oltre 180 giorni (per altri vincoli si prevede invece un'ipotesi di silenzio assenso).

È evidente che è il soggetto richiedente il titolo in sanatoria ad essere tenuto ad acquisire il parere favorevole dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, tant'è che la legge appresta una tutela in caso di inerzia, vale a dire la possibilità di proporre azione avverso il silenzio rifiuto, mentre non sussiste un tale onere in capo all'Amministrazione comunale. La diligenza impone che il soggetto richiedente si premunisca di acquisirlo a prescindere da una specifica richiesta in tal senso da parte di quest'ultima.

6.4. L'art. 39, comma 4, della legge n. 724 del 1994, come modificato dall'art. 2 della legge n. 662 del 1996 prevede poi: *“La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.”*.

Quindi il diniego di titolo in sanatoria conseguente alla improcedibilità della relativa domanda rappresenta un effetto – vincolato – che la legge correla alla mancata integrazione documentale richiesta dal Comune, entro 3 mesi (sostanzialmente 90 giorni), da parte del soggetto interessato.

Della suddetta disposizione Roma Capitale ha fatto applicazione, stante la perdurante inerzia dei comproprietari in relazione alla richiesta del 16 agosto 2023.

7. Deve poi precisarsi che:

- non si può stigmatizzare il *modus procedendi* dell'Amministrazione per aver in *due tranches* chiesto integrazione documentale, con aggravio procedimentale e violazione del principio di buona fede: infatti l'istanza di condono in origine si presentava così carente della documentazione necessaria al completamento dell'istruttoria che soltanto a seguito del riscontro da parte dei ricorrenti della prima richiesta del 28 marzo 2023 l'Amministrazione ha potuto constatare la

necessità dell'ulteriore supplemento istruttorio, appunto sollecitato con nota del 16 agosto 2023;

- come si è già detto, non sussisteva, in capo all'Amministrazione, l'onere di procedere direttamente all'acquisizione del certificato dell'Autorità di Bacino;

- stante invece tale onere in capo ai richiedenti, tenuti perciò ad acquisire detto certificato anche a prescindere da alcuna richiesta da parte di Roma Capitale, non può contestarsi il ridotto termine agli stessi assegnato per ottenerlo e depositarlo a fronte del decorso del termine di 180 giorni necessario per poter azionare il silenzio rifiuto;

- benché non tardivamente, i comproprietari hanno comunque avanzato istanza all'Autorità di Bacino non immediatamente dopo la richiesta di ulteriore documentazione, bensì il 3 ottobre 2023, facendo passare oltre un mese dalla richiesta da parte di Roma Capitale;

- la richiesta del 16 agosto 2023 non si riferiva unicamente al certificato dell'Autorità di Bacino, ma anche ulteriore documentazione ivi chiaramente specificata; i comproprietari non hanno depositato alcuno dei documenti in questione né sul punto si difendono in ricorso;

- di conseguenza, anche volendo ritenere fondate le doglianze riferite alle difficoltà di acquisire detto certificato, il censurato provvedimento di diniego di condono edilizio è legittimo, in applicazione del su riportato art. 39, comma 4, della legge n. 724 del 1994, essendo decorsi 90 giorni dalla richiesta di integrazione documentale senza che alcun deposito documentale vi fosse stato;

- se è vero che in data 19 dicembre 2023 i ricorrenti hanno chiesto la proroga del termine per il deposito dei documenti richiesti, peraltro motivata sempre in relazione alle problematiche determinate dall'acquisizione del certificato dell'Autorità di Bacino, e che nessun riscontro da parte di Roma Capitale vi è stato rispetto a tale istanza, deve di contro considerarsi che, dopo il preavviso di rigetto del gennaio 2024, gli stessi non hanno fatto pervenire le loro osservazioni, dato incontestato riportato nello stesso provvedimento, mentre

in sede procedimentale avrebbero potuto e dovuto portare le proprie difese, impedendo al Comune di adottare il diniego di condono; bisogna rammentare al riguardo che il diniego è stato emesso solo il 21 marzo 2024, perciò dopo oltre tre mesi dal preavviso, nel totale silenzio degli interessati.

8. Alla luce di quanto sopra precisato, non si ravvisano alcuna violazione di legge né alcuna forma di eccesso di potere, ma, al contrario, l'Amministrazione resistente ha fatto corretta applicazione della normativa in materia su citata, senza violare i principi di buon andamento e buona fede.

9. Quanto infine alla dedotta disparità di trattamento rispetto ad altro abuso realizzato al medesimo indirizzo, invece condonato, deve considerarsi che l'istanza di sanatoria è stata presentata in data 24 novembre 2004, è stata assoggettata ad un'altra normativa ed è stata evasa nel 2013, con applicazione dei criteri e delle regole vigenti *ratione temporis*, per cui le due situazioni messe a confronto non possono considerarsi identiche.

10. In conclusione il ricorso è infondato e deve essere rigettato.

11. Si ravvisano, tuttavia, i presupposti per compensare integralmente tra le parti le spese di giudizio, in considerazione della peculiarità della vicenda esaminata.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando:

- respinge il ricorso, come in epigrafe proposto;
- compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 2 dicembre 2025 con l'intervento dei Magistrati:

Rita Tricarico, Presidente, Estensore

Valerio Bello, Referendario

Valentino Battiloro, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Rita Tricarico

IL SEGRETARIO