

Pubblicato il 25/02/2026

N. 03455/2026 REG.PROV.COLL.
N. 10679/2024 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 10679 del 2024, proposto da Uh Operari S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Botto e Luca Lombardo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Luca Lombardo in Roma, via San Nicola Da Tolentino n. 67;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Paolo Alaimo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso gli uffici dell'Avvocatura Capitolina in Roma, via del Tempio di Giove n. 21;

per l'annullamento

- del provvedimento 26 giugno 2024, rep. n. QI/1620/2024, prot. n. QI/131754/2024, con il quale la Direzione Edilizia Privata - U.O. Condono Edilizio di Roma Capitale ha rigettato l'istanza di condono prot. 0/547652 sot.0 del 9 dicembre 2004 per la sanatoria di un ampliamento di 60 metri quadri di un edificio avente destinazione residenziale;

- di ogni altro atto presupposto, preordinato o comunque connesso, ancorché sconosciuto.

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 12 gennaio 2026 il dott. Valerio

Bello e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente ha impugnato il diniego di condono, dagli estremi indicati in epigrafe, relativo all'ampliamento di 200 mc di un edificio a destinazione residenziale, avente, per effetto dell'intervento realizzato, una **volumetria** complessiva di 572 mq.

2. Roma Capitale, previa comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, ha rigettato l'istanza applicando l'art. 2, comma 1, lett. a) della l. n. 12/04, secondo cui sono suscettibili di sanatoria le “opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della **volumetria** della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi”, e ravvisando il superamento di tali limiti.

3. La ricorrente ha affidato il gravame ai seguenti motivi:

3.1. DIFETTO DI ISTRUTTORIA - ECCESSO E SVIAMENTO DI POTERE - VIOLAZIONE E FALSA VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI CONDONO EDILIZIO E IN PARTICOLARE DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2004.

L'amministrazione sarebbe incorsa in violazione di legge, giacché la fattispecie sarebbe regolata dalla lett. b) e non già dalla lett. a) dell'art. 2, l. n. 12/04. Conseguentemente, la ricorrente avrebbe dovuto beneficiare della possibilità di regolarizzare l'ampliamento, prevedendo la norma invocata la sanatoria "delle opere abusive realizzate prima del 31 marzo 2003, aventi destinazione esclusivamente residenziale e non destinate a prima casa, a condizione che il volume complessivo non superi i 300 metri cubi per singola domanda di sanatoria e che la costruzione nel suo complesso non ecceda i 600 metri cubi" (pag. 5 del ricorso), nel rispetto dei limiti volumetrici (572 mc nel caso di specie).

3.2. VIOLAZIONE E/O ERRONEA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 3 E 10-BIS DELLA LEGGE N. 241/1990 PER DIFETTO DI MOTIVAZIONE E OMESSA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA RICORRENTE IN RELAZIONE ALL'ART. 2, COMMA 1, LETT. B), N. 2) DELLA LEGGE REGIONALE LAZIO N. 12/2004.

Il provvedimento sarebbe affetto da violazione degli artt. 3 e 10 *bis*, l. n. 241/90, non avendo l'amministrazione, a dire della ricorrente, risposto adeguatamente alle osservazioni presentate nel corso del procedimento. In particolare, Roma Capitale non avrebbe giustificato la mancata applicazione dell'art. 2, comma 1, lett. b), l. n. 12/04 alla vicenda in esame.

4. Si è costituita in giudizio Roma Capitale, concludendo per il rigetto del ricorso.

5. All'udienza pubblica del 12 gennaio 2026, la causa è stata trattenuta in decisione.

6. Il ricorso è infondato per le ragioni che seguono.

6.1. Quanto alle denunciate violazioni formali, la ricorrente non ha allegato quali siano le osservazioni che non sarebbero state valutate, ad eccezione dell'omessa applicazione della norma invocata dalla parte, che tuttavia non

richiede una particolare motivazione, essendo implicita la scelta della sussunzione entro una diversa fattispecie astratta.

6.2. Quanto alla sanabilità dell'opera, correttamente l'amministrazione ha applicato la lett. a), riguardando la lett. b) "opere di nuova costruzione", essendosi, al contrario, in presenza di un ampliamento.

L'ampliamento di 200 mc supera ampiamente il 20% della **volumetria** originaria dell'immobile, sicché il diniego è immune da censure, come esplicitato nel provvedimento.

7. Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore di Roma Capitale, che liquida in €1.500,00 (millecinquecento/00) per compensi, oltre accessori come per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Luca Biffaro, Primo Referendario

Valerio Bello, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Valerio Bello

IL PRESIDENTE
Rita Tricarico

IL SEGRETARIO