

## L'EDIFICIO IN C.A PROGETTATO DA UN GEOMETRA EVITA LA DEMOLIZIONE CON UNA SANZIONE PECUNIARIA LA SENTENZA

Il Tar del Lazio ha stabilito, che, nonostante il progetto non fosse stato redatto da un ingegnere o architetto, i controlli tecnici successivi hanno garantito il rispetto delle norme antisismiche e di sicurezza, rendendo la soluzione pecuniaria conforme al quadro normativo.

Quaderni Tecnici

## L'EDIFICIO IN C.A. PROGETTATO DA UN GEOMETRA EVITA LA DEMOLIZIONE CON UNA SANZIONE PECUNIARIA. LA SENTENZA

L'edilizia privata può evitare la demolizione di un edificio in calcestruzzo armato progettato da un geometra attraverso il pagamento di una sanzione pecuniaria. Il **Tar del Lazio** ha stabilito infatti, che, nonostante il progetto non fosse stato redatto da un ingegnere o architetto, **i controlli tecnici successivi hanno garantito il rispetto delle norme antisismiche e di sicurezza, rendendo la soluzione pecuniaria conforme al quadro normativo.**

La sentenza ha posto l'accento sull'importanza di rispettare le competenze tecniche richieste per specifiche opere e sulla possibilità di ricorrere a una sanzione pecuniaria in alternativa alla demolizione.

Un edificio in calcestruzzo armato (c.a.) progettato da un geometra può evitare la demolizione attraverso il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Questo è stato stabilito dalla [sentenza n. 12565/2024 del Tar del Lazio](#), che ha chiarito le condizioni in cui una sanzione pecuniaria può sostituire la demolizione. Nello specifico la questione giudiziaria ha coinvolto il Comune di Trevignano Romano e committenti privati relativamente all'annullamento di un permesso di costruire per un edificio bifamiliare.

### Punti principali della sentenza:

- **Competenze Professionali:** Il geometra non è abilitato a redigere calcoli strutturali in zona sismica, ma se i successivi controlli tecnici confermano la conformità alle norme di sicurezza, la sanzione pecuniaria può essere applicata.
- **Normativa Riferita:** La fiscalizzazione degli abusi edilizi è disciplinata dal DPR 380/2001, in particolare dagli articoli 33 e 34, che prevedono sanzioni pecuniarie in caso di irregolarità.
- **Importanza dei Controlli:** La sentenza ha evidenziato che, nonostante l'irregolarità iniziale, i controlli successivi hanno garantito la sicurezza dell'edificio, giustificando l'applicazione della sanzione in alternativa alla demolizione.
- **Esame delle Irregolarità e Annullamento del Permesso:**
  - Il Tar ha annullato il permesso di costruire emesso dal Comune di Trevignano Romano, confermando che l'atto era viziato da irregolarità. Questo

annullamento è stato motivato dalla necessità di rispettare le normative edilizie e di sicurezza.

- **Chiarimenti sulla Fiscalizzazione:**

- Nella stessa sentenza, il Tar ha chiarito le condizioni in cui una sanzione pecuniaria può sostituire la demolizione, stabilendo un importante precedente giuridico.

Quindi, in determinate circostanze, è possibile evitare la demolizione di un edificio progettato da un tecnico non laureato, a condizione che vengano rispettate le normative e che siano effettuati i controlli tecnici necessari.

L'applicazione della sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione di un edificio abusivo è regolata da specifiche condizioni previste dalla normativa italiana. Ecco i principali requisiti:

1. **Irregolarità Edilizia:**

- L'edificio deve presentare un abuso edilizio, che può includere costruzioni senza permesso o in difformità dai permessi esistenti.

2. **Tipo di Abuso:**

- La sanzione può essere applicata per:
  - Interventi in **parziale difformità** dal permesso di costruire.
  - Interventi di **ristrutturazione** eseguiti senza permesso.
  - Interventi in **totale difformità** dal permesso.

3. **Accertamento Tecnico:**

- Deve essere effettuato un **motivato accertamento** da parte dell'ufficio tecnico comunale che attesti l'impossibilità di ripristinare lo stato dei luoghi.

4. **Valutazione del Danno:**

- La sanzione pecuniaria deve essere calcolata in base all'aumento di valore dell'immobile o al costo di produzione delle opere realizzate in difformità.

#### **5. Conformità Normativa:**

- I successivi controlli tecnici devono dimostrare che, nonostante l'irregolarità iniziale, l'edificio rispetta le norme di sicurezza e antisismiche.

#### **6. Decisione del Comune:**

- Il Comune deve emettere una determinazione che applica la sanzione pecuniaria invece della demolizione, basandosi sulle evidenze tecniche e normative.

#### **Conclusioni**

Il Tar del Lazio, attraverso la sua sentenza, ha svolto un ruolo fondamentale nel garantire il rispetto delle normative edilizie, stabilendo un equilibrio tra la legalità e la possibilità di salvaguardare edifici attraverso sanzioni pecuniarie, piuttosto che demolizioni.

ALLEGATA LA SENTENZA DEL TAR



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 Stralcio)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 14905 del 2015, integrato da motivi aggiunti, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dagli avvocati Roberto Narcisi, Giorgio Vercillo, con domicilio eletto in Roma, via Flaminia, 167;

***contro***

Comune di Trevignano Romano, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Carlo Tardella, domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e con domicilio fisico eletto presso il suo studio in Roma, via Pasubio, 15;

***nei confronti***

Soluzione Casa s.r.l. in liquidazione, rappresentata e difesa dall'avvocato Luigi Stefanelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; -OMISSIS- n.q. di Liquidatore soc Soluzione Casa s.r.l. in liquidazione;

***per l'accertamento dell'obbligo del Comune di Trevignano Romano di provvedere, concludendo il procedimento all'emissione degli eventuali***

***provvedimenti di competenza previsti dal D.P.R. 380 del 6.6.2001 e dalla L.R. n. 15/2008, attivato dalla stessa Amministrazione Comunale con comunicazione del 9/17 ottobre 2014 e per l'effetto:***

- previo accertamento della fondatezza della pretesa dedotta in giudizio, condannare il Comune di Trevignano Romano ad archiviare il procedimento di applicazione di una sanzione pecuniaria con conseguente effetto sanante del permesso annullato (ex artt. 38 DPR n. 380/2001 e 20 L.R. n. 15/2008), nonché a disporre la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art.

28 L. Reg. Lazio n. 15/2008 ovvero, più subordinatamente, ad ingiungere la demolizione dell'immobile realizzato dalla Soluzione Casa srl in liquidazione sulla base del permesso di costruire -OMISSIS-, con indicazione dell'area che verrà acquisita di diritto al patrimonio del Comune in ipotesi di omessa demolizione nel termine di novanta giorni, ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001;

nonché, per quanto riguarda i motivi aggiunti depositati il 31 maggio 2016, per l'annullamento:

- della Determinazione Dirigenziale del Responsabile del Settore Gestione del Territorio – Investimenti del Comune di Trevignano del 16 marzo 2016, -OMISSIS- con cui è stata disposta l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001;

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 27 novembre 2020, per l'annullamento:

- della Determinazione -OMISSIS- del 25 settembre 2020 con cui ha disposto «*di mantenere inalterato il procedimento avviato di cui agli artt. 38 del DPR 380/2001 e all'art. 20 della L.R. n. 15/2008 di cui alla Determinazione Dirigenziale del Settore Gestione del Territorio ed Investimenti -OMISSIS- del 16.3.2016*» e ha rideterminato la sanzione, riducendola dall'importo di €. 516.840,00, come quantificato dalla Agenzia delle Entrate, al minore importo €. 66.127,89;

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 29 gennaio 2021, per l'annullamento:

- della nota del Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune di Trevignano Romano prot. -OMISSIS- del 27.11.2020, trasmessa a mezzo PEC al Ricorrente il 27.11.2020, con la quale è stato comunicato l'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria da parte della Soc. Soluzione Casa s.r.l. per il Permesso di Costruire annullato con sentenza del Consiglio di Stato, n. 4751/2014; nonché (ii) degli atti ad essa presupposti, connessi e/o consequenziali, già impugnati con i precedenti ricorsi, tra cui la determinazione del Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune di Trevignano Romano -OMISSIS- del 25.9.2020 – Registro generale -OMISSIS- del 30.9.2020, comunicata a mezzo PEC al difensore del Ricorrente il 1° ottobre 2020.

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

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Trevignano Romano, della Soc Soluzione Casa s.r.l. in Liquidazione e di Soluzione Casa s.r.l. in Liquidazione;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore la dott.ssa Maria Grazia D'Alterio e uditi all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 29 marzo 2024 per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Con sentenza di questo Tribunale n. 7670/2011 (confermata dal Consiglio di Stato con sentenza n. 4751/2014), in accoglimento del ricorso proposto dall'odierno ricorrente (R.G. N. 7670/2011), è stato annullato il permesso di costruire rilasciato

dal Comune di Trevignano Romano alla società Soluzione Casa a r.l. per l'edificazione di un fabbricato bifamiliare in cemento armato (per una volumetria complessiva di mc 469,80, ripartita su sei livelli e quattro piani di edificio ed un'altezza lineare di oltre m. 13), ritenendosi violato l'art. 16, lett. m) del R.D. n. 274/1929, in quanto sia l'intera progettazione assentita che la direzione dei lavori erano state eseguite da un geometra e non da un tecnico abilitato a progettare opere in cemento armato (ingegnere o architetto), per di più in area costituente zona sismica.

1.1 Ciò premesso, con il ricorso introduttivo del presente giudizio, il ricorrente, premesso di essere vicino controinteressato al rilascio del titolo in sanatoria, in ragione della perdita del panorama conseguente al mancato abbattimento dell'immobile, ha chiesto accertarsi l'obbligo del Comune di Trevignano Romano di concludere il procedimento avviato a seguito della precitata pronuncia di annullamento, con l'adozione di un provvedimento di demolizione dell'edificio in questione, rimasto privo di titolo edilizio, e di ripristino dello stato dei luoghi, opponendosi di contro all'applicazione della preannunciata sanzione pecuniaria *ex art. 38 DPR 380/2001 e L.R. n. 15/2008*, in tesi del ricorrente non ammissibile nella specie.

1.2 Nelle more del giudizio, con Determinazione Dirigenziale del 16 marzo 2016, - OMISSIS-, il Comune di Trevignano Romano ha concluso il procedimento amministrativo rispetto al quale è stato proposto il presente giudizio *ex artt. 31-117 c.p.a.*, disponendo l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001.

Avverso tale atto il ricorrente ha proposto motivi aggiunti, chiedendone l'annullamento e deducendo a sostegno del gravame, in estrema e doverosa sintesi: I) violazione degli artt. 16, lett. m) r.d. 11.2.1929 n. 274 e degli artt. 31 e 38 dpr 380/2001, nonché degli artt. 20 e 28 L.R. Lazio n. 15/2008, che prevedono

l'applicazione della sanzione pecuniaria il cui pagamento «produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36» subordinatamente alla presenza di due condizioni, ossia “ qualora non sia possibile ... la rimozione di vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi”, non ricorrenti nella specie, in particolare, mancando l'impossibilità tecnica di procedere al ripristino dello stato dei luoghi;

II) eccesso di potere per contraddittorietà e per illogicità della motivazione nella parte in cui la stessa Amministrazione ritiene che il vizio accertato non può «comunque essere concretamente e materialmente incluso fra i vizi delle procedure amministrative di cui è possibile la rimozione, trattandosi di un rilievo (quello della mancanza della firma di un ingegnere o architetto su un progetto di costruzione in cemento armato) che, una volta ritenuto tale, non può essere successivamente emendato, essendo stata oramai realizzata l'opera presente in progetto»;

III) erronea applicazione dei principi di tutela dell'affidamento del terzo acquirente, ritenuto prevalente a quello del vicino controinteressato all'abbattimento delle opere, laddove era doverosa la rimozione delle opere con la disciplina urbanistica sull'ordinato svolgimento del territorio;

IV) difetto di istruttoria e travisamento dei fatti, non avendo il Comune proceduto all'accertamento della effettiva conformità dell'immobile alla normativa di settore, sia nazionale che regionale, omettendo di verificare l'esecuzione di volumi eccedenti rispetto al progetto validato con conseguente intervento difforme anche dal permesso annullato.

1.3 A distanza di oltre quattro anni dall'emanazione del contestato atto, il Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune ha adottato la Determinazione -OMISSIS- del 25 settembre 2020 con cui ha disposto «*di mantenere inalterato il procedimento avviato di cui agli artt. 38 del DPR 380/2001 e all'art. 20 della L.R. n. 15/2008 di cui alla Determinazione Dirigenziale del Settore Gestione del Territorio ed*

*Investimenti -OMISSIS- del 16.3.2016»* e ha rideterminato la sanzione, riducendola dall'importo di €. 516.840,00, come quantificato dalla Agenzia delle Entrate, al minore importo €. 66.127,89, recependo, in luogo della perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate e fatta propria dalla precedente determina, una stima redatta dal medesimo Responsabile del settore, e ponendo a motivazione dell'atto: a) la sentenza della Corte Cost. n. 2 del 9 gennaio 2019, di declaratoria dell'incostituzionalità dell'art. 22, comma 2 lettera a) della L.R. n. 15/2008 e la successiva L.R. n. 1 del 27 luglio 2020, introduttiva della lettera a) bis nell'art. 22 della cit. L.R. n. 15/2008, che ha ora commisurato la sanzione soltanto ad «*un importo pari a tre volte il contributo di costruzione*»; b) le medesime ragioni già addotte con la precedente determina, pressoché integralmente riprodotte.

Avverso tale atto il ricorrente ha proposto un secondo ricorso per motivi aggiunti, con cui - oltre a riproporre le medesime censure già dedotte con il primo ricorso per motivi aggiunti avverso l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 38 TUE, oggetto di conferma in parte qua - ha eccepito la nullità per violazione e/o elusione del giudicato ai sensi dell'art. 21-septies della legge n. 241/1990 del nuovo provvedimento. In subordine, comunque, ha chiesto accertarsene l'illegittimità, ai fini del suo annullamento, per vizi di violazione di legge ed eccesso di potere per più profili e, in particolare, per violazione degli artt. 20, 15 e 22 L.R. n. 15/2008, nonché degli artt. 36 e 38 del DPR n. 380/2001, rimarcando la non applicabilità alla fattispecie, ai fini della determinazione della sanzione pecuniaria, dell'art. 22 L.R. Lazio, n. 15/2008, "Accertamento di conformità", così come rideterminato a seguito della declaratoria di incostituzionalità.

1.4 Con l'ultimo ricorso per motivi aggiunti il ricorrente ha infine impugnato la nota con cui è stato comunicato l'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria da parte della soc. Soluzione Casa s.r.l. per il permesso di costruire annullato, riproponendo

in via derivata le medesime censure di illegittimità già prospettate per gli atti presupposti.

2. Si sono costituiti in giudizio il Comune di Trevignano e la società Soluzione casa in liquidazione, opponendosi all'accoglimento del ricorso principale e dei plurimi motivi aggiunti, asserendo la piena facoltà dell'ente di adottare la sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, in quanto l'annullamento era stato determinato, in tesi, da vizi di natura meramente formale, e rimarcando che il permesso a costruire ben avrebbe potuto essere rilasciato sulla base dell'approvazione del medesimo progetto, previo positivo parere degli enti competenti in ordine alla conformità del progetto stesso alle regole tecniche delle costruzioni e alla vigente normativa di settore, nazionale e locale (edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica), naturalmente indicando come tecnico un architetto o un ingegnere.

3. All'udienza straordinaria del 29 marzo 2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

4. In limine occorre dare atto della sopravvenuta improcedibilità del ricorso principale avverso il silenzio, atteso che il procedimento si è concluso con provvedimento espresso, impugnato con i primi motivi aggiunti.

5. Ciò posto, la questione centrale oggetto della controversia all'esame afferisce alla dedotta illegittimità del provvedimento con cui l'amministrazione (determinazione -OMISSIS-/2016, in parte qua successivamente confermata con successiva determina -OMISSIS-/2020) ha disposto l'applicazione alla fattispecie all'esame, come in premessa descritta, della sanzione pecuniaria *ex art.* 38 D.P.R. n. 380/2001 e 20 della Legge Regione Lazio n. 15 del 2008, a fronte dell'annullamento giurisdizionale del titolo edilizio.

La prospettazione argomentativa seguita dal ricorrente poggia sulla asserita natura sostanziale del vizio, afferente alla progettazione di un immobile in cemento armato, posto alla base del titolo edilizio, poi annullato in sede giurisdizionale, in quanto redatto da un geometra piuttosto che da un ingegnere o architetto; la gravità del

vizio, dunque, avrebbe imposto, in tesi, l'abbattimento dell'immobile, a nulla rilevando l'affidamento dei nuovi proprietari a fronte della necessità del ripristino dell'ordine violato, essendo inapplicabile la sanzione pecuniaria di cui si è fatta applicazione in concreto, afferente ad altre fattispecie di minore rilevanza e con vizi di natura solo formale.

Le censure spiegate sono infondate.

L'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001, rubricato "Interventi eseguiti in base a permesso annullato" stabilisce che: *"1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. 2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo".*

Analogia disciplina è dettata dall'art. 20 della Legge della Regione Lazio n. 15 del 2008 (Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale), per cui:

*"1. In caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'articolo 21 nonies della l. 241/1990, o in via giurisdizionale, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione di vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, applica la sanzione pecuniaria pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento del valore di mercato dello stesso conseguente all'esecuzione delle opere. 2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce*

*i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 22. 3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, qualora il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo”.*

Ritiene il Collegio che l'amministrazione comunale abbia fatto corretta applicazione al caso di specie degli artt. 38 del D.P.R. n. 380/2001 e 20 della Legge Regione Lazio n. 15 del 2008.

Come precisato in premessa, la redazione del progetto da parte di un geometra piuttosto che di un architetto o ingegnere di per sé ha costituito vizio idoneo a fondare l'annullamento in sede giurisdizionale del permesso a costruire, stante la violazione dell'art. 16 del r.d. n. 274/1929, lett. “I” (*cf.* sentenza di questo Tribunale n. 7670/2011, come confermata dalla sentenza del CDS, Sez. IV n. 4751/2014) in ragione della gravità del vizio rilevato. È infatti evidente il vulnus arrecato in astratto all'interesse protetto dalla norma, ossia la garanzia di stabilità e sicurezza dell'immobile, che la redazione di progetti complessi in cemento armato da parte di tecnici dotati di particolare competenza professionale, acclarata dal titolo conseguito di architetto o ingegnere, consente di assicurare.

Tuttavia, un tale accertamento non certo preclude in assoluto la possibilità di procedere alla applicazione della sanzione pecuniaria prevista dagli articoli innanzi richiamati e al conseguente ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, come *ex adverso* obiettato dal ricorrente, occorrendo valutare la peculiarità della situazione di fatto, la natura e tipologia dell'interesse protetto dalla norma che è stata violata e la possibilità di sanare la procedura autorizzatoria con le valutazioni tecniche necessarie, provenienti da un professionista abilitato, che sono risultate in precedenza omesse e hanno pertanto determinato l'esito patologico del procedimento autorizzatorio.

Invero, la verifica della possibilità di giungere alla sanatoria del titolo, conseguenziale alla applicazione dell'art. 38 TUE, è stata correttamente condotta dall'amministrazione alla stregua della peculiarità del caso concreto, in cui, a ben vedere, non è venuto in rilievo un vizio sostanziale inficiante l'interesse all'ordinato sviluppo del territorio, che è l'interesse sostanziale e in via prioritaria protetto in via generale dal TUE e, in particolare, considerata dalla norma in questione nella misura in cui, a determinate e limitate condizioni, consente la sanatoria dell'immobile realizzato sulla base di un titolo poi annullato, posto che tale interesse non è risultato affatto pregiudicato dall'intervento (essendo, come meglio si dirà infra, in tutto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, sia nazionale che regionale).

Il vulnus arrecato alla tutela degli interessi protetti nella vicenda all'esame origina piuttosto dalla violazione della normativa tecnica sulle costruzioni e, pertanto, richiedeva, ai fini della valutazione della possibilità di sanatoria postuma del titolo, una verifica in concreto della lesione perpetrata, dovendosi accertare se l'interesse protetto dalle norme violate, ossia la garanzia di stabilità e sicurezza dell'edificio, sia stato pregiudicato in maniera irreversibile in ragione della non sicura rispondenza ai requisiti tecnici di staticità e sicurezza (rispondenza che la redazione del progetto da parte del geometra non poteva assicurare e che, invece, in caso di sua redazione da parte di ingegnere o architetto viene presunta dalla legge), oppure se, nonostante l'accertata incompetenza del progettista, tale interesse possa ritenersi comunque assicurato e garantito, in virtù del rilascio di un nuovo titolo, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, in ragione di una valutazione di sostanziale adeguatezza tecnica del progetto, resa possibile dall'intervenuto avallo da parte di un progettista abilitato.

Nella specie, in ragione degli esiti favorevoli dell'ulteriore segmento procedimentale svoltosi successivamente alla più volte richiamata sentenza di annullamento, l'amministrazione ha del tutto plausibilmente escluso l'inammissibilità di una

sanatoria e la necessità di rimozione della costruzione dell'immobile, all'opposto invocate dal ricorrente, acclarando la conformità del progetto alla normativa di settore, anche antisismica, grazie anche al supporto dalle verifiche compiute dalle altre competenti amministrazioni.

Di ciò è data evidenza nella motivazione posta a base dei provvedimenti impugnati ove, in particolare, si rappresenta che il progetto in questione è stato positivamente valutato sia dal Comune di Trevignano Romano, competente al rilascio del Permesso a Costruire, sia dalla Regione Lazio presso il Genio Civile con il deposito del collaudo statico, con specifico riferimento alla normativa antisismica regionale; è stata depositata agli atti del Comune da parte della ditta Soluzione Casa S.r.l., in data 28 dicembre 2011, prot. --OMISSIS--, una Perizia Giurata presso il Tribunale di Civitavecchia - Sezione Distaccata di Bracciano, a firma dell'Arch. -OMISSIS-, attestante la idoneità statica del fabbricato realizzato ai fini della sussistenza delle condizioni di sicurezza, con la quale, rilevati preliminarmente il tipo di manufatto realizzato, la categoria delle opere eseguite, la resistenza dei materiali utilizzati, il loro stato fessurativo, è stato certificato *"che l'immobile edificato, in relazione a quanto risultate dalla documentazione prodotta e in seguito al sopralluogo effettuato il giorno 8 novembre 2011: - possiede fondazioni in grado di sopportare i carichi ed i sovraccarichi in relazione alle caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno; - possiede strutture in elevazione in grado di sopportare i carichi ed i sovraccarichi previsti dalle normative di settore; - possiede orizzontamenti in grado di sopportare i carichi ed i sovraccarichi previsti dalla normativa di settore; - è statisticamente idoneo per l'uso al quale è destinato"*;

6. Sono inoltre infondate le censure con cui il ricorrente lamenta la violazione della volumetria assentibile e delle norme previste dal piano attuativo, riproposte nei tre ricorsi per motivi aggiunti.

Da quanto emerge in atti, la volumetria edificabile è pari a mc 450, data dalla superficie del Lotto in questione (MQ 1500) per l'indice di zona omogenea (zona CI a ville con indice di 0,30 mc/mq).

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con Deliberazione di Consiglio - OMISSIS-del 15/07/1978 e successiva Convenzione di Lottizzazione del 10/07/1980 a rogito del Notaio -OMISSIS- rep. n. -OMISSIS-, avente durata di 10 anni. Pur scaduto, ha continuato a produrre i suoi effetti ed i parametri edilizi ed edificatori sono rimasti in essere, in particolare la volumetria, le altezze ed i distacchi, per il resto si fa riferimento alle N.T.A. del P.R.G e al Regolamento Edilizio.

Il progetto è stato inserito su di un pendio notevole ed è stato realizzato sfalsando e gradonando i corpi di fabbrica in modo da seguire l'andamento naturale dei luoghi.

I volumi fuori terra sono tutti calcolati alla gronda per un'altezza di mt 3.00.

La perizia di Stima della Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma-Territorio calcola una superficie "Commerciale" effettiva di 354 mq per le tre unità, comprendendo tutte le superfici comprese quelle degli interrati o dei portici che ai fini commerciali danno un valore ma tali da non generare volumetrie. La volumetria effettiva è quella fuori terra per ogni singola unità per una cubatura di mc 450.

Del tutto generiche le contestazioni con cui si afferisce un erroneo calcolo della volumetria assentibile, non essendosi chiarite le modalità della asserita detrazione da effettuare e quali volumetrie già realizzate sarebbero state presenti sul lotto. Nella specie, il terreno misura mq 1500 e la riduzione di volumetria da mc 469,80 a mc 450 è data dalla superficie "fiscale" del lotto che, com'è incontestato, al momento della realizzazione del Piano di Lottizzazione non aveva ancora né strade né spazi a verde che sono stati reperiti e le volumetrie sono al lordo di strade e spazi pubblici. Il primo ricorso per motivi aggiunti (con le analoghe censure ripetute nel secondo e terzo ricorso per motivi aggiunti) è dunque respinto.

7. Con il secondo ricorso per motivi aggiunti il ricorrente impugna la determinazione dirigenziale con cui il Comune, nel procedere alla mera conferma della precedente determinazione -OMISSIS-/2016, ha poi rideterminato l'importo dovuto sulla base dell'art. 22 L.R. Lazio, n. 15/2008 "Accertamento di conformità", così come rideterminato a seguito della declaratoria di incostituzionalità.

Lamenta la violazione degli art. 20, 15 e 22 L.R. n. 15/2008, nonché degli artt. 36 e 38 del DPR n. 380/2001, rimarcando la non applicabilità alla fattispecie dell'art. 22 citato, in quanto tale previsione, autorizzando un provvedimento di sanatoria del permesso di costruire e della D.I.A., «nei casi previsti dagli artt. 15, 16, 18 e 19», ovvero nei vari casi di interventi edilizi abusivi, «eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali», escluderebbe dal suo ambito di applicazione la fattispecie all'esame, avente, invece, ad oggetto un permesso di costruire annullato giurisdizionalmente.

A tal fine il ricorrente richiama, in particolare la decisione dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 17 del 7 settembre 2020, la quale, dopo aver precisato che l'art. 38 introduce un «eccezionale temperamento al generale principio secondo il quale la costruzione abusiva deve essere sempre demolita» e che «proprio perché costituente eccezionale deroga al principio di necessaria repressione a mezzo demolizione degli abusi edilizi, la disposizione è presidiata da due condizioni: a) la prima è la motivata valutazione circa l'impossibilità della rimozione dei vizi delle procedure amministrative; b) la seconda è la motivata valutazione circa l'impossibilità di restituzione in pristino», avrebbe inequivocabilmente escluso l'applicabilità della procedura di sanatoria ai vizi di carattere sostanziale, richiamando anche la giurisprudenza della Corte Costituzionale (sentenza n. 209/2010), per cui l'espressione «vizi delle procedure amministrative» non si presterebbe ad abbracciare anche il concetto di «vizi sostanziali», che esprimono invece un concetto ben distinto da quello di vizi procedurali e non in quest'ultimo potenzialmente contenuto.

L'art. 22, in altre parole, riguarderebbe i soli casi, in cui non rientrerebbe quello per cui è causa, in cui è sufficiente disporre la regolarizzazione dell'aspetto formale dell'intervento realizzato, una volta accertato che lo stesso è comunque pienamente conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente ed a quella pregressa.

La prospettazione attorea non è condivisa dal Collegio.

Essa infatti, in primo luogo, non tiene conto delle argomentazioni innanzi svolte, circa l'intervenuto superamento del vulnus arrecato all'interesse sostanzialmente protetto, in ragione dell'avallo del progetto redatto dal geometra da parte di un tecnico abilitato, in aggiunta ai rilievi di conformità della disciplina di settore, urbanistica, edilizia e ambientale, come attestato da tutti i pareri positivi intervenuti nel corso della procedura autorizzatoria ed *ex art.* 39 TUE.

In forza di tali rilievi di sostanziale doppia conformità alla normativa edilizia e urbanistica dell'intervento realizzato, sia al momento della edificazione (per quanto in base a titolo venuto meno a seguito di annullamento), che in seguito all'istanza di nuovo titolo avente i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 TUE, del tutto plausibilmente l'amministrazione ha ritenuto di dover fare applicazione alla fattispecie in esame del regime sanzionatorio di maggior favore previsto dall'art. 22 lettera a) *bis* L. R. Lazio 15/2008, come introdotto dalla successiva L.R. n. 1 del 27.7.2020, a seguito dell'intervento della Corte costituzionale 2 del 9 gennaio 2019 che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 22, comma 2, lettera a) della L.R. n. 15/2018.

8. In conclusione il ricorso introduttivo è improcedibile, mentre i tre ricorsi per motivi aggiunti vanno respinti in quanto infondati.

9. Le spese di lite possono essere integralmente compensate tenuto conto della complessità della vicenda contenziosa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Roma (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sui ricorsi, come in epigrafe proposti, così decide:

dichiara improcedibile il ricorso introduttivo;

respinge i ricorsi per motivi aggiunti.

Spese compensate.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare le parti private.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 29 marzo 2024 con l'intervento dei magistrati:

Maria Barbara Cavallo, Presidente

Maria Grazia D'Alterio, Consigliere, Estensore

Antonino Scianna, Primo Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Maria Grazia D'Alterio**

**IL PRESIDENTE**  
**Maria Barbara Cavallo**

IL SEGRETARIO