

Pubblicato il 17/07/2025

Sent. n. 14093/2025

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 9410 del 2021, proposto da [omissis], rappresentata e difesa dall'avvocato Antonio Poli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Rocca Priora, non costituito in giudizio;

per l'annullamento:

- del provvedimento prot. n. [omissis] notificato alla ricorrente il [omissis] fascicolo n. [omissis], relativo alla richiesta di Permesso Di Costruire ex art. 36 DPR 380/01 – prot. [omissis] per: *«accertamento di conformità per opere realizzate in difformità dal P.D.C. n. [omissis] e della variante edilizia in corso di opera prot. [omissis]»* sull'immobile sito in Rocca Priora Via [omissis] e distinto in catasto al Foglio n. [omissis] partic. [omissis] sub [omissis] e con il quale il Responsabile Ufficio Urbanistica del comune di Rocca Priora ha disposto il diniego della suddetta istanza di PDC ex art. 36 DPR 380/01 presentata dalla [omissis];

- di qualsiasi altro atto che sia o possa considerarsi presupposto o consequenziale dell'atto come sopra impugnato o che con lo stesso sia comunque posto in rapporto di correlazione.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

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

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 16 maggio 2025 il dott. Luigi Edoardo Fiorani e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso notificato il 2 settembre 2021 e depositato il 29 settembre 2021, Ivana Spagnoli ha impugnato il provvedimento indicato in epigrafe, affidando il gravame a tre motivi.

1.1. Con il primo (rubricato *“Eccesso di potere per travisamento ed erronea valutazione dei fatti”*), si afferma che, sulla scorta della documentazione tecnica allegata all'istanza ex art. 36 D.P.R. 380/2001 oggetto del gravato diniego, *“la volumetria della porzione di manufatto realizzato dalla ricorrente è inferiore al potenziale edificatorio della corte esclusiva della istante”* (così il ricorso a p. 10), con conseguente sussistenza della doppia conformità e illegittimità della determinazione comunale.

1.2. Con il secondo (rubricato “*Violazione del principio del giusto procedimento – Difetto di istruttoria*”), si lamenta che il Comune resistente ha erroneamente ritenuto che l’intervento oggetto dell’istanza ex art. 36 D.P.R. 380/2001 supererebbe la volumetria consentita per l’intero lotto, senza tenere conto del precedente parere favorevole rilasciato, nella vigenza del medesimo P.R.G., dalla C.E.C. nella seduta del 28 gennaio 2000.

1.3. Con il terzo (rubricato “*Violazione di legge per difetto di motivazione*”), si deduce che l’amministrazione avrebbe erroneamente valorizzato circostanze irrilevanti nella prospettiva dell’art. 36 D.P.R. 380/2001 (quali i solleciti pervenuti dalla Procura presso il Tribunale di Velletri), così incorrendo in un vizio di motivazione, dal momento che il provvedimento gravato non indica “*i concreti elementi ostativi all’accoglimento della domanda*” (p. 15 del gravame).

2. All’udienza di smaltimento del 16 maggio 2025 la causa è stata trattenuta in decisione.

3. I primi due motivi di ricorso – che in ragione della loro connessione possono essere congiuntamente esaminati – non sono meritevoli di accoglimento.

3.1. È consolidato l’orientamento giurisprudenziale secondo cui il procedimento per la verifica di conformità ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001 sfocia in un provvedimento di carattere assolutamente vincolato, il quale non necessita di altra motivazione oltre a quella relativa alla corrispondenza (o meno) dell’opera abusiva alle prescrizioni urbanistico-edilizie (e a quelle recate da normative speciali in ambito sanitario e/o paesaggistico) sia all’epoca di realizzazione dell’abuso sia a quella di presentazione dell’istanza ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001. Ciò determina che in sede di accertamento di conformità è interamente a carico della parte l’onere di dimostrare la c.d. doppia conformità necessaria per l’ottenimento della sanatoria edilizia ordinaria ai sensi dell’art. 36 d.P.R. n. 380/2001 (già, art. 13 l. n. 47/1985), attesa la finalità dell’istituto, secondo il quale il rilascio del permesso in sanatoria presuppone indefettibilmente la c.d. doppia conformità, vale a dire la non contrarietà del manufatto abusivo alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione dell’istanza di sanatoria (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, Sez. VI, 6 marzo 2024, n. 2208).

3.2. Nella “*Comunicazione preventiva dei motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza*” (doc. 2 di parte ricorrente), il cui contenuto è stato richiamato nel provvedimento impugnato, in quanto, ad avviso del Comune intimato, non superato dalle “osservazioni di carattere urbanistico” prot. n. [omissis] di parte ricorrente, si legge, tra l’altro: “*dal progetto allegato alla concessione edilizia n. [omissis] risulta una cubatura assentita pari a mc 1.492,50 e una cubatura residua di mc 4,15 riferita all’intero fabbricato; l’intervento realizzato ha comportato un aumento della cubatura pari a mq 52,25, ovvero 139,17 mc per la sola unità immobiliare in oggetto*”.

3.3. A fronte di ciò, il ricorrente non ha fornito alcun elemento atto a corroborare il diverso calcolo contenuto nella relazione tecnica sub doc. 6 (cfr. p. 3 di tale documento) e si è limitato a opporre una circostanza generica e non idonea a superare la ragione ostativa opposta dall’amministrazione, ossia che per il progetto in variante presentato nel 1999 (rispetto al quale non risulta nemmeno chiarito se lo stesso avesse ad oggetto le medesime opere e i medesimi interventi di cui all’istanza ex art. 36 D.P.R. 380/2001 del [omissis]) sarebbe intervenuto parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nell’anno [omissis].

3.4. Il detto parere, peraltro non prodotto, oltre a non potere all’evidenza derogare alle norme del P.R.G. applicate dal Comune nel provvedimento impugnato – e non oggetto di persuasive critiche ad opera di parte ricorrente – risultava in ogni caso condizionato alla produzione di ulteriore documentazione, e segnatamente di una perizia giurata per il computo delle superfici e di un nuovo tipo progettuale con prospetti corrispondenti alle piante (cfr. doc. 6 allegato al ricorso) che parte ricorrente non ha a suo tempo prodotto (leggendosi nella richiamata comunicazione preventiva dei motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza quanto segue: “*la mancata presentazione della documentazione richiesta con nota n. [omissis] non ha consentito il rilascio della variante*”), sicché deve ritenersi che, mediante il mero richiamo allo stesso, parte ricorrente non abbia assolto all’onere di dimostrare la sussistenza della doppia conformità nei termini di cui alla giurisprudenza richiamata al precedente paragrafo 3.1.

4. Il terzo motivo non è fondato, avendo l'amministrazione chiarito – per quanto emerso nello scrutinio dei primi due mezzi del gravame – nella motivazione a sostegno del provvedimento impugnato, le ragioni ostative all'accoglimento dell'istanza ex art. 36 D.P.R. 380/2001.

4.1. Trattandosi, peraltro, di provvedimento plurimotivato, la conferma di una delle sue *rationes decidendi* (corrispondente, nel caso in esame, al superamento del limite di cubatura consentito) è comunque idonea, di per sé, a giustificare il mancato accoglimento del gravame (cfr., tra le tante, Cons. Stato, Sez. V, 17 settembre 2019, n. 6190).

5. In conclusione, il ricorso va respinto.

6. Nulla deve disporsi sulle spese in difetto di costituzione dell'amministrazione intimata.

P.Q.M.

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

Nulla sulle spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 16 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Angelo Fanizza, Consigliere

Luigi Edoardo Fiorani, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Luigi Edoardo Fiorani

IL PRESIDENTE

Rita Tricarico

IL SEGRETARIO