



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4705 del 2012, proposto da:  
Cristina Gherbezza, Raffaele Lucio Maria Buongiorno, rappresentati e difesi  
dall'avvocato Gregoria Maria Failla, con domicilio eletto presso il suo studio in  
Roma, corso Trieste, 87;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa per  
legge dall'avvocato Rodolfo Murra, domiciliata in Roma, via del Tempio di Giove  
N.21;

***per la riforma***

della sentenza del TAR Lazio, sede di Roma, sezione I *quater* 30 novembre 2011 n.  
9401, resa fra le parti, con la quale è stato respinto il ricorso per annullamento della  
determinazione dirigenziale 29 settembre 2006 n.1803 di Roma Capitale, di  
demolizione in quanto abusive di opere realizzate senza permesso di costruire  
all'interno di un'unità immobiliare sita a Roma, in via Ascoli Piceno n.17;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 febbraio 2017 il Cons. Francesco Gambato Spisani e uditi per le parti gli avvocati Failla e Garofoli, in dichiarata delega dell'avv. Murra;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

I ricorrenti appellanti hanno impugnato in primo grado il provvedimento indicato in epigrafe, con il quale hanno ricevuto ingiunzione a demolire, in quanto realizzate senza permesso di costruire, una serie di opere realizzate all'interno di un immobile di proprietà - sito a Roma, via Ascoli Piceno 17, e distinto al catasto al f. 622 part. 300 sub. 501- costituite da una struttura di putrelle in ferro orizzontali e verticali, disposte in modo da formare un soppalco a forma di "L" della superficie di circa 24,80 mq all'interno di un locale più ampio. L'area soppalcata al piano superiore consiste di un solaio in muratura con due finestre, posto ad altezza variabile da un soffitto irregolare, da metri 2,30 a metri 1.55 circa; la struttura del soppalco poggia invece per circa 20 mq su una pedana in muratura di circa 0,40 metri di altezza, ha un distacco di metri 1,88 e un'altezza interna praticabile di circa 1,45 metri; per la parte restante di circa 4,80 mq poggia sul piano di calpestio ed ha un distacco di 2,10 metri. L'area sottostante il soppalco è poi priva di finestre, con nuove tramezzature ed attacchi per impianti idrici ed elettrici (v. doc. 1 in primo grado ricorrenti appellanti, ordinanza impugnata).

Con la sentenza indicata in epigrafe, il TAR ha respinto il ricorso, ritenendo in sintesi estrema che l'intervento fosse effettivamente soggetto a permesso di costruire, mai ottenuto né richiesto.

Contro tale sentenza, i ricorrenti in primo grado propongono appello, affidato a due motivi:

- con il primo di essi, deducono propriamente eccesso di potere per carenza di presupposti e mancanza di motivazione. Premettono in fatto che, a loro dire, da un lato per l'opera in questione sarebbe stato pendente un procedimento di condono edilizio, su istanza dei precedenti proprietari, certi Salvi; dall'altro, che per una porzione dello stesso immobile sarebbe stata emessa un'analoga ordinanza, annullata dal TAR del Lazio con sentenza 30 gennaio 2007 n.636. Ciò premesso, sostengono che l'intervento, in quanto soppalco non praticabile, non sarebbe soggetto a permesso di costruire, contrariamente a quanto ritenuto dal Giudice di primo grado. Ciò sarebbe stato in qualche modo riconosciuto dall'Autorità giudiziaria penale, che ne avrebbe disposto il dissequestro;

- con il secondo motivo, deducono violazione degli artt. 33 e 37 T.U. 6 giugno 2001 n.380, perché il Giudice di primo grado non avrebbe valutato la presentazione da parte loro di una denuncia di inizio attività – DIA a sanatoria, che in ogni caso avrebbe dovuto far venir meno l'abuso.

L'amministrazione ha resistito, con atto 4 giugno e memoria 7 giugno 2016, e chiesto che l'appello sia respinto.

Con memoria 29 dicembre 2016, i ricorrenti appellanti hanno invece insistito sulle loro asserite ragioni

All'udienza del giorno 9 febbraio 2017, la Sezione ha trattenuto il ricorso in decisione.

## DIRITTO

1. Il primo motivo di appello è fondato ed assorbente, nei termini che seguono.

2. In base ad un rilievo logico, prima che giuridico, la disciplina edilizia del soppalco, ovvero dello spazio aggiuntivo che si ricava all'interno di un locale, di solito come nella specie, un'abitazione, interponendovi un solaio, non è definita in modo univoco, ma va apprezzata caso per caso, in relazione alle caratteristiche del manufatto.
3. In linea di principio, sarà necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3 comma 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con incremento delle superfici dell'immobile e in prospettiva ulteriore carico urbanistico: così per tutte C.d.S. 3 settembre 2014 n.4468. Si rientrerà invece nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile, e ciò sicuramente avviene quando esso non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno.
4. Quest'ultima è l'ipotesi che si verifica nel caso di specie, in cui, come detto in narrativa, lo spazio realizzato con il soppalco è un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone: si tratta, in buona sostanza, di un ripostiglio.
5. Quanto sopra è sufficiente per affermare l'illegittimità dell'ordinanza di demolizione impugnata, che va annullata, in riforma della sentenza di primo grado, perché fondata, in sintesi, su un presupposto non corretto.
6. Va invece assorbito il secondo motivo, che si fonda sul rapporto fra l'ordinanza impugnata ed un fatto ulteriore, la presentazione in un momento successivo della DIA. E' evidente infatti che, annullata l'ordinanza stessa, la possibilità che rispetto alla demolizione da essa ordinata si sia prodotta una sanatoria è priva di rilievo. Spetterà invece all'amministrazione, nel prosieguo della propria attività, valutare se l'opera compiuta integri un diverso e minore tipo di abuso, e in caso affermativo se

esso sia stato sanato dalla DIA in questione. Ciò però rientra nel futuro esercizio di poteri amministrativi, sui quali il Giudice non può pronunciare.

7. La particolarità della fattispecie è giusto motivo per compensare per intero fra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto (ricorso n.4705/2012), lo accoglie e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado e annulla la determinazione dirigenziale di demolizione 29 settembre 2006 n.1803 di Roma Capitale. Compensa per intero fra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 9 febbraio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Sergio Santoro, Presidente

Carlo Deodato, Consigliere

Bernhard Lageder, Consigliere

Vincenzo Lopilato, Consigliere

Francesco Gambato Spisani, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Francesco Gambato Spisani**

**IL PRESIDENTE**  
**Sergio Santoro**

IL SEGRETARIO