

N. ____/____ REG.PROV.COLL.
N. 06721/2025 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 Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6721 del 2025, integrato da motivi aggiunti,
proposto da

_____ e _____ rappresentati e difesi dall'avvocato Paolo
Lazzara, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentata e difesa
dall'avvocato Valentina Antonelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri
di Giustizia;

nei confronti

“Terravision Electric” S.p.A., rappresentata e difesa dall'avvocato Gianmarco Poli,
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:

di Paolo Valerio Petrucci, rappresentato e difeso dagli avvocati Edvige Anna
Magda Alvino ed Anna Maria Mirenzi, con domicilio digitale come da PEC da

Registri di Giustizia;

di Gianluca Indaco, rappresentato e difeso dall'avvocato Anna Maria Mireni, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

previa sospensione

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

dell'atto di controllo di cui alla nota prot. 44238 del 9-4-2025, con cui Roma Capitale ha ritenuto di non intervenire sulla comunicazione dei lavori edilizi;

per la declaratoria

dell'assenza del titolo edilizio per gli interventi oggetto di causa e della sussistenza dell'obbligo del Comune di intervenire ex art. 19 l. n. 241/90 nonché dell'illegittimità della CILA prot. CB/149046 del 14-11-2024.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 4/2/2026:

per l'accertamento

dell'illegittimità del silenzio inadempimento di Roma Capitale in merito alla diffida notificata in data 12/12/2025;

per l'annullamento

della nota interna prot. CB – n. 7584 del 21/01/2026 depositata in giudizio il giorno 21/01/2026 recante “*Riscontro nota prot. CB 2159/2026 – Condominio Via Polonia n.7 – giudizio proposto innanzi al Tar Lazio recante rg. 6721 del 2025 proposto dai Sig.ri [redacted] e [redacted] (controinteressata Terravision Electric S.p.A.)*”.

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

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e di “*Terravision Electric*” s.p.a.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 giugno 2026 il dott. Giuseppe Licheri e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con atto di gravame introduttivo ritualmente proposto, i ricorrenti avversavano la nota prot. n. CB/44238 del 9 aprile 2025 con cui la direzione tecnica del Municipio II di Roma Capitale forniva riscontro alla diffida di cui alla nota prot. n. CB/10959 inviata il 20 gennaio 2025.

In punto di fatto, essi esponevano che l'edificio condominiale di via Polonia 7 in Roma, del quale essi sono abitanti, appartiene alla tipologia edilizia della "palazzina" caratterizzata dalla presenza, per ciascuno dei piani di cui si compone il fabbricato, di due soli appartamenti (per un totale di dodici unità in totale).

Per preservare tali caratteristiche l'assemblea condominiale, dapprima il 10 aprile 2024 e successivamente il 15 gennaio 2025, dopo essere stata messa al corrente del progetto di frazionamento in sei unità immobiliari dell'appartamento n. 6 di proprietà della controinteressata ("*Terravision Electric*" s.p.a.), da un lato diffidava quest'ultima dal realizzare l'attività prospettata (stante il divieto, stabilito dal regolamento condominiale, di destinare qualsiasi locale, tra l'altro, a "*case di alloggio*" o farne comunque "*un uso contrario alla tranquillità, all'igiene, alla decenza e al buon nome dell'intero fabbricato*"), dall'altro invitava l'autorità municipale a verificare la legittimità dell'intervento, in quanto ritenuto in asserito contrasto con l'art. 23-ter, comma 1-bis del d.P.R. n. 380/2001 (giacché, attraverso il medesimo, si sarebbe pervenuti alla modifica della destinazione d'uso dell'unità in questione da residenziale a turistico-ricettiva), nonché in difetto di legittimazione (siccome incidente su parti e servizi comuni dell'edificio condominiale – quali gli scarichi delle acque nere e grigie, le strutture di smaltimento delle esalazioni di bagni e cucine e l'impianto di riscaldamento).

Ciononostante la controinteressata, come comunicato con la CILA prot. n. CB/149046 del 14 novembre 2024, il 18 novembre successivo dava avvio ai lavori in questione ed il Municipio II, con la nota oggetto del ricorso principale,

riscontrava la diffida rivolta dal condominio ricorrente affermando che:

- l'intervento posto in essere dalla "*Terravision Electric*" s.p.a. era classificabile come attività di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett.b), del d.P.R. n. 380/2001 eseguibile per mezzo di CILA ai sensi del successivo art. 6-bis del medesimo decreto;
- nessuna modifica della destinazione d'uso originaria sarebbe stata realizzata in quanto i sei nuovi appartamenti avrebbero mantenuto la primigenia destinazione residenziale;
- nessuna incidenza sulle parti comuni dell'edificio condominiale si sarebbe verificata posto che gli accessi alle singole unità immobiliari sarebbero avvenuti tutti attraverso uno spazio comune all'appartamento originario, di talché la configurazione del pianerottolo sarebbe rimasta immutata;
- le unità risultanti dal frazionamento avrebbero avuto ciascuna superficie superiore a 45 metri quadri, nel rispetto dell'art. 25, comma 6 delle N.T.A. al vigente P.R.G.

Contro tale nota, i ricorrenti avanzavano il gravame introduttivo del presente giudizio, affidato a tre motivi di ricorso, ed accompagnato da istanza cautelare anche *inaudita altera parte*.

Con decreto n. 3156 del 6 giugno 2025, la domanda cautelare ai sensi dell'art. 56 c.p.a. veniva respinta.

Si costituivano in giudizio Roma Capitale e la controinteressata "*Terravision Electric*" s.p.a..

In vista della camera di consiglio del 2 luglio 2025, fissata per la trattazione collegiale della domanda di sospensione degli effetti dell'atto impugnato, Roma Capitale depositava memoria nei termini di cui all'art. 55, comma 5, c.p.a., eccependo l'inammissibilità della domanda di accertamento dell'inidoneità della CILA ad essere un titolo valido a legittimare l'intervento intrapreso dalla controinteressata e della domanda di annullamento della CILA stessa e, nel merito, l'infondatezza del gravame principale.

Si costituivano in giudizio, quali interventori *ad adiuvandum*, anche i condomini

Paolo Valerio Petrucci e Gianluca Indaco.

Depositavano memorie anche i ricorrenti (insistendo per la sussistenza dei presupposti cautelari) e la controinteressata, quest'ultima aderendo all'eccezione di inammissibilità del ricorso già mossa da Roma Capitale, eccependo l'inammissibilità anche della domanda di annullamento della nota prot. n. CB/44238/2025 per difetto di interesse (in quanto priva di natura provvedimento), l'inammissibilità del ricorso per omessa notifica a tutte le amministrazioni interessate e, comunque, l'infondatezza di tutti i mezzi di censura articolati in gravame e l'assenza dei presupposti per la concessione di misure cautelari.

Con ordinanza n. 3658 del 3 luglio 2025, il Collegio disponeva una verifica (a cura di un docente ordinario della Facoltà di Ingegneria Civile ed Industriale dell'Università di Roma "Sapienza" alla cui individuazione avrebbe provveduto il Preside della Facoltà in questione) sulle seguenti questioni:

"1) se l'intervento edilizio compiuto dalla "Terravision Electric" in forza di CILA prot. n. CB/2024/149046 incida su elementi dello stabile aventi funzione strutturale;

2) se la posa degli elementi divisorii interni all'unità immobiliare interessata dai lavori in questione o gli altri interventi riconducibili alla CILA di cui sub 1) possano incidere sulla staticità dell'edificio",

onerandolo, in caso di risposta affermativa al primo quesito, di darne tempestiva informazione al Collegio.

Ancora, con la suddetta ordinanza, veniva fissata al 5 dicembre 2025 la data dell'udienza pubblica di trattazione del ricorso e veniva respinta l'istanza cautelare, salva *"diversa valutazione conseguente alle comunicazioni che eventualmente [sarebbero pervenute] dal verificatore"*.

Con nota del 7 luglio 2025, il Preside della Facoltà di Ingegneria Civile ed Industriale dell'Università di Roma "Sapienza" designava il verificatore che, il successivo 9 luglio, comunicava l'accettazione dell'incarico.

In data 24 novembre 2025, il verificatore depositava in atti la propria relazione conclusiva e la richiesta di liquidazione del compenso, mentre il successivo 2 dicembre parte ricorrente chiedeva un rinvio della trattazione dell'affare per articolare deduzioni in ordine alla documentazione depositata dall'ausiliario giudiziale.

All'udienza del 5 dicembre 2025, nulla opponendo le parti a fronte della richiesta di rinvio presentata dai ricorrenti, il Collegio rinviava al 10 febbraio 2026 la trattazione dell'affare.

2. Con atto notificato e depositato il 4 febbraio 2026, i ricorrenti proponevano motivi aggiunti di gravame con cui chiedevano di accertare l'illegittimità del silenzio-inadempimento a loro dire serbato a fronte dell'istanza di riesame del 12 dicembre 2025, avente ad oggetto la CILA presentata da *"Terravision Electric"* s.p.a. il 14 novembre 2024, nonché l'annullamento della nota prot. n. CB/7584 del 21 gennaio 2026 in pari data versata agli atti di causa da Roma Capitale, nota con la quale la direzione tecnica municipale comunicava all'avvocatura capitolina che, alla luce delle risultanze della verifica, doveva trovare conferma quanto espresso dal medesimo ufficio in ordine alla legittimità dell'attività edilizia intrapresa dalla controinteressata con CILA prot. n. CB/149046 del 14 novembre 2024.

Con l'atto di ricorso accessorio, parte ricorrente avanzava un unico mezzo di censura, con il quale deduceva la violazione degli artt. 2 e 19 della legge n. 241/1990 e dell'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001 nonché l'omesso esercizio dei poteri di vigilanza e repressione sull'attività edilizia posta in essere dalla controinteressata ed asseritamente ritenuta abusiva.

Alla luce della proposizione dei motivi aggiunti di ricorso e della correlata necessità di rispettare i relativi termini a difesa il Collegio, all'udienza pubblica del 10 febbraio 2026, disponeva il rinvio della trattazione dell'affare all'udienza del 9 giugno 2026, in vista della quale parte ricorrente depositava documentazione e memoria conclusionale nei termini di cui all'art. 73 c.p.a., mentre le altre parti

presentavano memorie e repliche nei termini di rito, l'amministrazione resistente e parte controinteressata eccependo l'inammissibilità dei motivi aggiunti di gravame siccome rivolti avverso un atto (la nota prot. n. CB/7584/2026 del Municipio II) privo di valenza provvedimentale, in quanto costituente atto meramente interno improduttivo di effetti lesivi, nonché l'infondatezza nel merito anche del gravame accessorio.

3. In data 5 giugno 2026, parte ricorrente depositava documentazione chiedendone, nel corso dell'udienza pubblica del 9 giugno 2026, l'acquisizione, su cui parte resistente e società controinteressata si rimettevano al Collegio.

Infine, dopo ampia discussione, la causa veniva trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. In via preliminare, va disposto lo stralcio della documentazione depositata in atti dai ricorrenti il 5 giugno 2026, in quanto evidentemente tardiva rispetto al termine di quaranta giorni concesso alle parti dall'art. 73 c.p.a. per il deposito di documenti ai fini della trattazione nel merito dell'affare in pubblica udienza, e ciò nonostante la non opposizione mossa dalle controparti all'acquisizione tardiva del suddetto documento, trattandosi di una breve nota tecnica inerente la rilevanza della pubblica incolumità dell'intervento edilizio compiuto dalla controinteressata, ossia un argomento già oggetto della verifica disposta dal Collegio e sul quale parte ricorrente ha avuto già modo di compiere osservazioni nei termini previsti dal codice di rito.

Pertanto, di detta relazione non si terrà conto ai fini del decidere.

2. Ancora, in via pregiudiziale, va accolta l'eccezione di inammissibilità mossa da Roma Capitale e da "*Terravision Electric*" s.p.a. in ordine ai motivi aggiunti di ricorso, per quanto concerne l'azione di annullamento ivi intrapresa avverso la nota municipale prot. n. CB/7584 del 21 gennaio 2026.

Essa, infatti, costituisce un atto meramente interno privo di qualsivoglia natura provvedimentale e, di conseguenza, di attitudine lesiva nei confronti del

condominio ricorrente trattandosi di una corrispondenza intercorsa tra la direzione tecnica municipale e l'avvocatura capitolina inerente ai fatti di causa e funzionale alla predisposizione della difesa in giudizio dell'amministrazione resistente, con la quale il Municipio II comunicava che, anche alla luce della relazione tecnica predisposta dal verificatore, essa non rilevava ragioni per discostarsi dalle determinazioni precedentemente assunte confermate, dal punto di vista dell'amministrazione, dell'insussistenza di ragioni a fondamento dell'esercizio di poteri inibitori e repressivi dell'attività edilizia compiuta dalla controinteressata.

Atto che avrebbe potuto, in ipotesi, assumere portata potenzialmente lesiva della posizione giuridica soggettiva vantata dal ricorrente solo ove esso fosse stato a quest'ultimo reso noto a seguito di una comunicazione individuale di cui lo stesso fosse stato destinatario.

Non essendo, quindi, un atto indirizzato formalmente ai ricorrenti, deve concludersi per l'inammissibilità dell'impugnazione accessoria *in parte qua*, ai sensi dell'art. 35, comma 1, lett. b), c.p.a.

3. Del pari inammissibile è la domanda, recata con il ricorso introduttivo del presente giudizio, di dichiarare illegittima la CILA prot. n. CB/149046 del 14 novembre 2024 presentata dalla controinteressata per l'effettuazione degli interventi di cui si discorre.

In proposito, infatti, il Collegio non trova ragioni per discostarsi dal consolidato orientamento secondo il quale, in materia di comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), detto istituto *“non può essere completamente equiparato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in quanto la normativa vigente non prevede per la CILA poteri inibitori o di autotutela spettanti all'amministrazione comunale, ma solo poteri di vigilanza e sanzionatori per il caso di mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001”*, con la conseguenza che, stante il più marcato grado di autonomia che la liberalizzazione dell'attività acquista per effetto della sottoposizione a comunicazione asseverata, ove la stessa sia stata presentata al di

fuori della fattispecie legale, ossia per eseguire opere che richiedano il permesso di costruire o la SCIA o comunque in violazione della normativa in materia, *”l’Amministrazione non può che disporre degli ordinari poteri repressivi e sanzionatori dell’abuso, laddove fa salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia”* (Cons. St., sez. IV, n. 6322/2025. Negli stessi termini, *ex multis*, T.A.R. Lombardia – Brescia, sez. II, n. 1012/2025).

Pertanto inammissibile (oltre che contraddittoria) appare la pretesa di annullare un atto, la CILA, che, sotto questo profilo al pari della SCIA, è privo di carattere provvedimentale, in quanto avente valenza di comunicazione asseverata compiuta dal privato, e, allo stesso tempo, di accertamento della sussistenza dell’obbligo di Roma Capitale di esercitare i poteri repressivi ed inibitori dell’attività edilizia compiuta in base ad essa ai sensi dell’art. 19, comma 4, della legge n. 241/1990, trattandosi di poteri non esercitabili a fronte di opere compiute in dichiarata aderenza ad una comunicazione asseverata *ex art. 6-bis* del d.P.R. n. 380/2001.

Tuttavia, da tale inammissibilità non può discendere la pretesa, pure sostenuta dall’amministrazione resistente e dalla controinteressata, di pervenire alla medesima conclusione in ordine all’intero gravame principale, essendo evidente (alla luce anche dei poteri di qualificazione della domanda di cui questo Giudice dispone ai sensi dell’art. 32, comma 2, c.p.a.) che la richiesta di giustizia avanzata dal condominio ricorrente inerisce alla conformità sostanziale dell’intervento edilizio compiuto dalla *“Terravision Electric”* s.p.a. al paradigma normativo descritto dagli artt. 3, comma 1, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001 (*“interventi di manutenzione straordinaria”*) e *6-bis* del medesimo decreto ed al conseguente potere-dovere di Roma Capitale, ove detta verifica restituisse l’esito di difformità dalla suddetta disciplina, di esercitare gli appropriati poteri repressivi e sanzionatori dell’attività edilizia posta in essere in assenza di titolo che gli artt. 27 e seguenti,

d.P.R. cit., conferiscono all'amministrazione locale e che, per le ragioni sopra esposte, la stessa è tenuta ad attivare ove le opere compiute non rientrino nel suddetto paradigma normativo.

Non a caso, oggetto del gravame introduttivo è la nota prot. n. CB/44238 del 9 aprile 2025 con cui il Municipio II, nel ritenere conforme a legge l'intervento edilizio in questione, ha di fatto ritenuto insussistenti i presupposti per l'attivazione dei poteri repressivi ed inibitori dell'attività edilizia abusiva ordinariamente attribuiti alle amministrazioni locali mentre, per quanto riguarda il gravame accessorio, esso, sfrondato dell'inammissibilità *in parte qua* dell'azione caducatoria avverso un atto interno e privo di attitudine lesiva, si sostanzia in un'azione *ex art. 31 c.p.a.* avverso l'inerzia serbata da Roma Capitale a fronte della diffida ad attivare i cennati poteri repressivi inviata dal condominio il 12 dicembre 2025.

Non coglie nel segno, invece, l'eccezione di inammissibilità del ricorso avanzata da parte controinteressata in ordine all'omessa notifica del gravame introduttivo (e dell'atto di motivi aggiunti di ricorso) all'amministrazione regionale, nella qualità di autorità deputata, ai sensi degli artt. 93 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001, a svolgere le verifiche in ordine all'idoneità sismica dei progetti recanti nuove costruzioni in zone sismiche.

L'eccezione va respinta in quanto, come letteralmente previsto dall'art. 41, comma 2, c.p.a., contraddittore necessari nel giudizio amministrativo è esclusivamente la pubblica amministrazione "*che ha emesso l'atto impugnato*" la quale, nella fattispecie, è Roma Capitale (e, precisamente, il Municipio II) nei cui confronti è rivolta la domanda di annullamento mossa dai ricorrenti la quale, contrariamente a quanto dedotto *ex adverso*, non mira a conseguire una verifica sull'idoneità sismica delle opere realizzate dai ricorrenti (verifica che, nella presente fase, appare del tutto inesigibile senza sfociare in una violazione del divieto di giudizio su poteri amministrativi non ancora esercitati fissato dall'art. 34, comma 2, c.p.a., giacché il progetto predisposto dalla controinteressata non risulta mai essere stato sottoposto all'esame del Genio Civile), bensì censura la presa di posizione assunta da Roma

Capitale nel senso di non ritenere necessaria l'attivazione dei poteri di vigilanza sulla conformità a legge dell'attività edilizio-urbanistica posta in essere da *"Terravision Electric"*.

Né tantomeno, nella fattispecie, viene in rilievo un provvedimento complesso, pluristrutturato o, comunque, riferibile all'accordo di più autorità ipotesi nella quale, invece, partecipando alla decisione finale una pluralità di amministrazioni, il gravame dev'essere notificato, a pena di inammissibilità, a tutte le autorità che hanno partecipato al concerto, dando a tutte loro la possibilità di difendersi in giudizio (Cons. St., sez. VI, n. 4245/2002).

Di conseguenza, l'eccezione in tal senso mossa va respinta.

Pertanto, volendo ricapitolare in ordine alle eccezioni pregiudiziali

- il gravame introduttivo è inammissibile in ordine alla domanda di annullamento della CILA prot. n. CB/149046/2024 ed alla domanda di esercizio dei poteri inibitori e repressivi attribuiti dall'art. 19, comma 4, della legge n. 241/1990;
- il gravame accessorio è inammissibile con riferimento all'azione di annullamento della nota prot. n. CB/7584/2026;
- pienamente ammissibili e procedibili risultano, invece, l'azione di annullamento della nota prot. n. CB/44238/2025 (sostanziantesi in una verifica della conformità edilizia dell'intervento compiuto dalla controinteressata alla luce degli artt. 3 e 6-bis del d.P.R. n. 380/2001) e l'azione avverso l'inerzia serbata da Roma Capitale nel fornire riscontro alla diffida a provvedere ai sensi degli artt. 27 e seguenti, d.P.R. cit., inoltrata il 12 dicembre 2025.

4. Andando ai singoli motivi di ricorso, occorre principiare dal gravame principale e, non avendo parte ricorrente graduato, neppure implicitamente, i medesimi, si riespande il potere-dovere del Collegio di pronunciare su tutti i motivi e le domande (beninteso, limitatamente a quelle ritenute ammissibili) *"potendo egli selezionare, in vista della completa tutela dell'interesse legittimo ed al contempo della legalità e dell'interesse pubblico, le censure da cui principiare secondo*

l'ordine dettato dalla maggior pregnanza del vizio di legittimità e dallo sviluppo logico e diacronico del procedimento” (cfr. Ad. Plen., n. 5/2015, punto. 9.3.), operazione questa che, nel caso di specie, peraltro neppure pone dilemmi insormontabili dal momento che tutte le censure articolate nel gravame introduttivo, ove accolte, condurrebbero al medesimo risultato di caducare la nota ivi impugnata e comportare il conseguente dovere dell'amministrazione resistente di esercitare i poteri repressivi dell'attività edilizia abusiva in conformità al contenuto dell'accertamento compiuto dal Collegio.

4.1. Con il secondo motivo del ricorso introduttivo, parte ricorrente si duole della *“Violazione dell'art.23 ter, comma 1 bis, d.P.R. 380/01 (t.u. edilizia) - violazione dell'art.6, n.4 delle NTA allegate al PRG di Roma Capitale - violazione dell'art. 3, n.5 delle NTA allegate al PRG di Roma Capitale - violazione dell'art.3, comma 1, lett. D), del d.P.R. n. 380/2001 - violazione dell'art. 24, delle NTA allegate al PRG di Roma Capitale*”, introducendo due distinti temi di indagine:

- da una parte, la dedotta illegittimità del mutamento di destinazione d'uso asseritamente compiuto dalla *“Terravision Electric”* s.p.a. in conseguenza del frazionamento dell'appartamento n. 6 in sei distinti microalloggi;
- dall'altra, il carattere di ristrutturazione edilizia dell'intervento compiuto dalla controinteressata e, di conseguenza, l'insufficienza a tal fine della CILA, ritenendo a tale scopo necessario un titolo edilizio *“superiore”* consistente, quantomeno, in una SCIA ex art. 22, TUE.

4.1.1. Quanto al primo profilo, parte ricorrente sostiene, in estrema sintesi, che l'intervento realizzato dalla controinteressata avrebbe introdotto nell'appartamento di cui trattasi *“nuovi usi e funzioni”* in contrasto con l'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (il quale consente il mutamento di destinazioni d'uso di singole unità immobiliari all'interno della stessa categoria funzionale nel rispetto delle normative di settore e *“ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni”*), in combinato disposto con gli artt. 6, comma 4 (secondo cui *“l'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità*

immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso (...), se i nuovi usi (...), non comportano frazionamento catastale”) e 3, comma 5 (in base al quale la capacità insediativa minima – scaturente dal rapporto tra la SUL dell'unità immobiliare e la misura di 37,5 mq. - *“esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici”*) delle N.T.A. al vigente P.R.G., sul presupposto che dette norme tecniche integrino le *“specifiche condizioni”* a cui lo strumento urbanistico comunale può assoggettare, limitandoli, i mutamenti di destinazione d'uso di singoli appartamenti.

Nel caso di specie, secondo i ricorrenti, il frazionamento condotto da *“Terravision Electric”* avrebbe comportato una capacità insediativa superiore al limite massimo di 8 abitanti prescritto dalle N.T.A. ed avrebbe determinato un *“intenso frazionamento speculativo”*.

L'argomento non persuade.

In disparte, infatti, la più ampia tematica inerente la possibilità per le norme contenute negli strumenti urbanistici comunali previgenti di essere qualificate alla stregua di *“specifiche condizioni”* alle quali assoggettare i mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari in deroga al generale principio di liberalizzazione dei medesimi introdotto dall'art. 17, comma 1, lett.n), della legge n. 164/2024 – su cui questa Sezione si è già espressa con le sentenze nn. 2533 e 5161 del 2026, nel senso di non annettere alle previsioni di piano regolatore già vigenti al momento dell'entrata in vigore della norma da ultimo citata valenza di *“specifiche condizioni”* inibitive della portata del disposto del comma 1-bis dell'art. 23-ter TUE, per come sopra novellato, giacché esse non possono implicitamente desumersi *“dallo strumento urbanistico vigente nel momento di entrata in vigore della novità normativa”*, dovendo esse piuttosto conseguire all'introduzione di nuove previsioni regolatorie che prevedano *“una accurata motivazione delle ragioni di interesse pubblico che inducono il pianificatore comunale, in relazione a particolari aree del tessuto urbano, a derogare alla normativa statale sopra*

menzionata “irrigidendo” le condizioni per acconsentire ai mutamenti di destinazione d’uso di singole unità immobiliari”,– l’argomento speso da parte ricorrente non convince poiché si basa su di un presupposto fattuale (il mutamento in turistico-ricettivo dell’utilizzo delle unità risultanti dal frazionamento) la cui sussistenza non può affermarsi alla luce degli atti di causa.

Infatti, la lettura della relazione tecnica di asseverazione accessoria alla CILA presentata dalla controinteressata descrive l’intervento come finalizzato alla “demolizione e ricostruzione di tramezzature divisorie interne, il tutto al fine di frazionare l’appartamento in n. 6 unità immobiliari, senza apportare mo[d]ifiche a parti strutturali e unitamente ad opere di ordinaria ma[n]utenzione, nonchè adeguamento impianti alle specifiche richieste. il tutto come meglio rappresentato nel grafico di progetto allegato”.

Neppure l’esame degli allegati al progetto autorizza a sostenere che scopo dell’intervento edilizio in questione fosse adibire ad un uso differente da quello residenziale (e, segnatamente, ad attività turistico-ricettiva) gli appartamenti derivanti dal frazionamento dell’unità preesistente di maggior consistenza.

Opinare diversamente equivarrebbe a condurre un inammissibile “processo alle intenzioni” che deve permanere al di fuori della disamina giudiziale e dell’azione amministrativa.

Pertanto, sotto questo profilo, il motivo di ricorso non coglie nel segno.

4.1.2. Analoga sorte incontra il secondo profilo dedotto con il secondo mezzo di gravame introduttivo, attinente al carattere di ristrutturazione edilizia dell’intervento compiuto dalla “Terravision Electric” che parte ricorrente pretende di desumere dall’alterazione delle caratteristiche tipologiche e strutturali che, a suo dire, contraddistinguerebbero il tipo edilizio cui appartiene il manufatto condominiale, ossia la “palazzina” dei primi anni ’30 del Novecento, la conservazione dei caratteri strutturanti la quale costituirebbe obiettivo degli interventi edilizi stabiliti dall’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi” allegato al vigente P.R.G.

Sul punto, si osserva quanto segue.

Pacifico essendo tra le parti l'inquadramento del fabbricato in questione nella componente del sistema insediativo denominata "Città Storica" e, in particolare, nel tessuto T7 *"Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme"*, altrettanto pacifica è la non inclusione del medesimo nell'elaborato "Carta per la qualità" e l'assoggettamento all'ulteriore complesso di vincoli urbanistici che ne discenderebbe.

Controversa è, invece, l'individuazione della disciplina applicabile al manufatto in questione, parte ricorrente sostenendo che, trattandosi di un intervento di categoria RE (ossia di ristrutturazione edilizia), lo stesso avrebbe dovuto essere assoggettato a *"previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi" (art. 24, comma 6, N.T.A.) e che il relativo progetto avrebbe dovuto essere predisposto "secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi" e, sul presupposto che lo stesso consistesse in un intervento di categoria RE, avrebbe dovuto essere obbligatoriamente sottoposto "ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia" (art. 24, comma 12, N.T.A.), il tutto a corredo della SCIA ex art. 22 d.P.R. n. 380/2001 (art. 24, comma 13, N.T.A.)*.

Quanto sopra, come premesso, sul presupposto che l'intervento di frazionamento rientri nella categoria della ristrutturazione edilizia per come definita dall'art. 3, comma 1, lett. d), TUE, qualificazione questa che il ricorrente ritiene di poter attribuire in quanto, per mezzo delle opere di cui trattasi, la controinteressata avrebbe alterato irrimediabilmente le caratteristiche tipologiche della palazzina di inizio novecento per come tratteggiate dalla *"Guida per la qualità degli interventi"*, oltre ad aver inciso significativamente sugli impianti condominiali di

riscaldamento, di carico delle acque chiare e di scarico delle acque nere e grigie.

Innanzitutto, è da escludere che il maggior uso degli impianti condominiali derivanti dall'aggravio del carico incidente sui medesimi per effetto del frazionamento dell'originaria unità immobiliare in sei appartamenti distinti (peraltro, del tutto ipotetico ed indimostrato) costituisca aspetto idoneo ad influire sulla qualificazione giuridica che l'intervento assume ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) TUE.

Invero, non si vede come una potenziale alterazione dei servizi comuni dell'edificio condominiale potrebbe condurre alla trasformazione del manufatto in essere in guisa da realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente, trattandosi piuttosto di aspetti che, ove si concretino i timori paventati dal ricorrente, attengono esclusivamente ai rapporti interpretati rimessi alla giurisdizione di altro Giudice.

Quanto all'alterazione delle caratteristiche tipologiche della palazzina anni '30 del Novecento, se è vero, come sostenuto dai ricorrenti, che gli interventi edilizi all'interno della "Città Storica" devono ispirarsi *"alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti"*, alla *"preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale"* (art. 24, comma 2, N.T.A.) ed alla *"conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"* (art. 25, comma 3, N.T.A.), allora è alle disposizioni specifiche dettate, *in primis*, dall'art. 32 delle N.T.A. e, in secondo luogo, dalle schede 8g e 9d_2 dell'elaborato G2 che occorre guardare onde individuare i caratteri strutturanti della tipologia edilizia in questione e compararli con l'intervento edilizio proposto dalla controinteressata e, infine, trarne un giudizio di conformità o meno.

La verifica smentisce le conclusioni raggiunte dai ricorrenti.

Riguardo all'art. 32 delle N.T.A., esso non solo ammette interventi di manutenzione straordinaria, ma persino attività ben più impattanti quali la

ristrutturazione edilizia “pesante” (con aumento di superficie e volumetria utili) e la c.d. “demoricostruzione”.

Circa le schede di cui all’elaborato G2, esse tratteggiano i caratteri tipologici propri della palazzina esclusivamente sulla base di requisiti strutturanti di tipo formale quali la *“ridistribuzione delle aree di pertinenza intorno ad una corte aperta”*, le *“gerarchie tra le cellule e i piani”* intese, però, in senso meramente formale e non come prescrizione volta a limitare il numero di unità abitative in cui si articola la palazzina, come conferma il successivo riferimento al mantenimento *“del rapporto del piano rialzato con il giardino, dei vani scala nelle posizioni esistenti e del rapporto volumetrico e architettonico tra il piano attico e l'intero organismo edilizio”*, il mantenimento e/o riordino *“dei prospetti, degli spazi aperti e di pertinenza evitando la parcellizzazione delle aree comuni”* o, ancora *“la valorizzazione e il miglioramento della fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale per le quali deve essere prevista: la conservazione e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza”*.

Tutte prescrizioni, in definitiva, dirette a preservare e valorizzare caratteri esclusivamente formali ed esteriori della tipologia edilizia in questione, e, quindi, nulla che autorizzi a ritenere che l’articolazione in due appartamenti per piano costituisca un tratto strutturale distintivo della suddetta tipologia di fabbricato e, soprattutto, che inibisca il frazionamento di unità immobiliari esistenti ove ciò non incida sull’aspetto esteriore dell’edificio.

In definitiva, il secondo motivo del ricorso introduttivo è infondato e da respingere, non costituendo l’intervento in questione un’attività di ristrutturazione edilizia per come definita dall’art. 3, comma 2, lett. d), TUE e non integrando un mutamento di

destinazione d'uso delle singole unità risultanti dal frazionamento.

4.2. Ad esiti differenti conduce, invece, l'esame del primo motivo di ricorso, con il quale parte ricorrente deduce la violazione degli artt. 93, 94 e 94-bis, del d.P.R. n. 380/2001, degli artt. 4, 5 e 6 del regolamento regionale n. 26/2020, dei decreti del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 17 gennaio 2018 e del 30 aprile 2020 e delle norme tecniche per gli interventi rilevanti nei riguardi della pubblica incolumità.

Sostengono i ricorrenti che la posa dei muri divisorii necessari a frazionare l'unità immobiliare preesistente in sei micro-alloggi avrebbe determinato un significativo aumento del carico gravante sui solai, superiore al limite consentito fissato dalle Norme Tecniche di Costruzione (N.T.C.) approvate con decreto ministeriale del 17 gennaio 2018, tanto più che molti dei muri perimetrali dei nuovi alloggi (di altezza pari ad oltre 3 metri) sarebbero collocati al centro del vano, scaricando il proprio peso proprio sulla parte centrale e più debole del solai, generando un aggravio ponderale incompatibile con la tenuta del solaio e gravi pericoli per i piani sovrastanti.

Dal che ne deducono essi che il progetto di frazionamento dell'immobile avrebbe costituito un intervento soggetto ad obbligo di autorizzazione preventiva da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 94 TUE costituendo, alla stregua del successivo art. 94-bis, comma 1, lett. a), numero 3 (*“nuove costruzioni che si discostino dalle usuali tipologie o che per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche, situate nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità”*).

L'analisi condotta dal verificatore incaricato dal Collegio conforta le argomentazioni sostenute dalla parte ricorrente.

Dalla lettura delle stesse è emerso che l'assetto delle tramezzature interne che la controinteressata aveva progettato di realizzare in base alla CILA presentata il 14 novembre 2024 *“prevedeva tramezzature superiori ai limiti normativi per la non incidenza strutturale”* (pag. 43 della relazione conclusiva) e che la configurazione

prevista da detto progetto presentava *“tramezzature con pesi unitari superiori ai limiti normativi per la dichiarazione di non incidenza strutturale (oltre 5 kN/m)”*, ossia un assetto che avrebbe richiesto *“approfondimenti specifici sulla distribuzione dei carichi e sulla capacità portante, non compatibili con un intervento dichiarato non strutturale”* (pag. 63).

Tali osservazioni hanno condotto il verificatore a concludere nel senso che, pur dovendosi escludere che gli interventi abbiano modificato od alterato elementi della struttura portante dell’edificio (pag. 66, risposta al quesito num. 1), nondimeno *“la configurazione progetto CILA presentava tramezzature con pesi unitari superiori a 5,00 kN/m che, ai sensi dell’art. 3.1.3 delle NTC 2018, richiedevano valutazioni specifiche sulla loro effettiva distribuzione non compatibili con la dichiarazione di non incidenza strutturale”* (pag. 66) e che il giudizio complessivo di non incidenza dell’intervento sulla staticità dell’edificio è conseguito solamente a valle di un secondo intervento modificativo del progetto originariamente proposto (la c.d. configurazione *“as-built”* descritta dal verificatore nella propria relazione), intervento realizzato dalla controinteressata dopo la presentazione della CILA e, presumibilmente, dopo la proposizione dell’atto introduttivo dell’odierno giudizio e, comunque, in data antecedente al 31 luglio 2025, momento in cui il verificatore ha acquisito le note tecniche del consulente di parte controinteressata che davano conto delle *“modifiche progettuali alle caratteristiche costruttive”* apportate in corso d’opera.

Dette modifiche hanno condotto ad un alleggerimento delle tamponature divisorie (*“inizialmente previste con spessore uniforme di 20 cm, sono state oggetto di alleggerimento selettivo: le prime 12 file di blocchetti (corrispondenti ai primi 3 m circa di altezza) sono state ridotte a 16 cm di spessore, (...), mentre le ultime 2 file di blocchetti nella parte sovrastante i controsoffitti sono state ulteriormente ridotte a 12,2 cm.”*) e delle tramezzature interne dei singoli mini-appartamenti ricavati dal frazionamento (*“le tramezzature interne di spessore 10 cm sono state arrestate*

all'altezza di 3,10 m, come rilevato durante le operazioni peritali e confermato dalla documentazione tecnica integrativa. I controsoffitti saranno posizionati a quote differenziate: 3,00 m nel corridoio comune e nelle camere (...), 2,70 m nei bagni. Tale scelta progettuale ha comportato che le tramezzature non vengano completate fino all'intradosso del solaio sovrastante ma si arrestino in corrispondenza dei controsoffitti previsti") (per entrambi i virgolettati, si veda pag. 23 della relazione del verificatore).

In definitiva, l'assetto strutturale delle tramezzature originariamente previste in progetto avrebbe comportato la definizione di un assetto nel quale il carico ponderale sulle strutture sottostanti sarebbe stato superiore al limite di 5,00 Kn/m che, ai sensi della vigente normativa tecnica sulle costruzioni, avrebbe richiesto *"più articolate calcolazioni e verifiche"* integrando, quindi, un intervento *"rilevante"* nei riguardi della pubblica incolumità ai sensi dell'art. 94-bis, TUE tale da assoggettare il medesimo all'autorizzazione preventiva del Genio Civile prevista dall'art. 94 del d.P.R. cit.

In sostanza, la dichiarazione di invarianza del carico strutturale resa dal progettista incaricato all'atto della presentazione della CILA – al fine di eludere l'obbligo di accompagnare tale documento con il previo rilascio dell'autorizzazione sismica prescritta dall'art. 94 cit. – appare smentita dalle conclusioni cui è pervenuto il verificatore.

Ne consegue pertanto che, come da pacifico insegnamento pretorio:

- gli artt. 94 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 impongono che gli interventi di nuova costruzione (per come ivi definiti e, quindi, che *"per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche"*) siano sempre preventivamente autorizzati dal competente ufficio tecnico della Regione, e tanto a prescindere dal titolo edilizio necessario (Cons. St., sez.VI, n. 467/2022);
- quando la CILA viene utilizzata per opere che esulano dal suo ambito applicativo e richiedono un diverso titolo edilizio o specifici atti di assenso (nella specie, preventiva autorizzazione sismica ex art. 94 d.P.R. n. 380/2001 per interventi

"rilevanti" sulle strutture portanti), la comunicazione è radicalmente inidonea a legittimare l'attività, la quale si configura come intervento *sine titulo*, con conseguente dovere del Comune di attivare i poteri di vigilanza e repressione degli abusi edilizi ex art. 27, d.P.R. cit. (T.A.R. Sicilia – Catania, sez. II, n. 1682/2026; T.A.R. Lazio – Roma, sez. II-quater, n. 6300/2026);

- nessuna valenza sanante possono assumere gli interventi di alleggerimento delle tramezzature operati in corso d'opera (e che hanno condotto il verificatore a giudicare l'assetto "*as-built*" del manufatto non incidente sulle strutture statiche dell'edificio condominiale) dal momento che *"il D.P.R. n. 380 del 2001 non contempla espressamente alcuna procedura di sanatoria c.d. strutturale, ovvero riferita alla mancata denuncia preventiva o alla mancata richiesta di autorizzazione sismica di cui agli artt. 65, 93 e 94. A ben guardare, anzi, il controllo esercitato dall'amministrazione competente per gli interventi in zone sismiche è costruito dal legislatore in maniera preventiva, come si ricava da una serie di indici testuali contenuti nelle norme di riferimento. L'art. 65 del Testo unico, ad esempio, prevede che le opere siano denunciate "prima del loro inizio"; l'art. 93, a sua volta, impone a chiunque intenda procedere ad interventi nelle zone sismiche, di darne "preavviso" scritto allo sportello unico, che provvederà alla trasmissione al competente ufficio tecnico regionale; il successivo art. 94 infine si riferisce ad una "preventiva autorizzazione", sicché la procedura deve essere inequivocabilmente completata prima dell'esecuzione dell'intervento, nel rispetto delle formalità richieste"* (così Cons. St., sez. II, n. 3645/2024).

4.3. In definitiva, quindi, il primo ed il terzo motivo (quest'ultimo avente ad oggetto il mancato controllo, da parte di Roma Capitale, della legittimità del manufatto in corso di costruzione) del gravame introduttivo sono fondati e vanno accolti, e ad analoghe conclusioni deve pervenirsi anche con riguardo alla domanda ex artt. 31 e 117 c.p.a. contenuta nel ricorso accessorio, con la conseguenza che, annullata la nota prot. n. CB/44238 del 9 aprile 2025, sussiste l'obbligo di Roma

Capitale di rideterminarsi sulla legittimità urbanistico-edilizia dell'intervento operato dalla società controinteressata, fornendo riscontro espresso ai ricorrenti, nel termine di giorni sessanta dalla comunicazione o dalla notificazione del presente provvedimento, conformandosi alle ragioni della statuizione caducatoria contenuta nella presente sentenza.

5. Per quanto concerne le spese di lite, esse non possono che seguire la soccombenza e vanno poste a carico di Roma Capitale e di “*Terravision Electric*” s.p.a. ed in favore dei ricorrenti, liquidandole nella misura indicata in dispositivo. Le stesse possono compensarsi, invece, nei riguardi degli intervenienti *ad adiuvandum*.

Quanto al compenso spettante al verificatore, con ordinanza n. 3658/2025 il Collegio aveva posto il medesimo *“a carico della parte che risulterà soccombente all'esito della fase di merito”*, riconoscendo però in favore dell'ausiliario un'anticipazione pari ad euro 1.000/00 *“provvisoriamente posta a carico della parte ricorrente, salvo rivalsa in caso di esito ad essa favorevole del contenzioso”*. Tale statuizione va adesso confermata alla luce della definizione del giudizio, sancendo a carico di Roma Capitale e “*Terravision Electric*” s.p.a., in solido, l'obbligo di restituire in favore di parte ricorrente l'importo dell'anticipo da essa versato in favore del verificatore.

Per quanto concerne il compenso di quest'ultimo, il Collegio, in ossequio a quanto stabilito dall'Adunanza Plenaria con decreto n. 17/2025, ritiene che lo stesso debba essere determinato ai sensi degli artt. 50 e ss. d.P.R. n. 115/02 e 11 D.M. 30 maggio 2002 nella misura di euro quindicimila/00, oltre accessori, così calcolato in base al disposto dell'art. 11 citato con l'aggiunta di un parziale aumento ex art. 52 d.P.R. n. 115/02 in considerazione della significativa complessità e difficoltà della prestazione; il relativo importo deve essere posto a carico, in solido, di Roma Capitale e della controinteressata;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto:

- dichiara in parte inammissibile il ricorso introduttivo e l'atto di motivi aggiunti come da motivazione;
- per il resto accoglie, nei sensi e nei limiti di cui in motivazione, entrambi i gravami e, per l'effetto, annulla la nota prot. n. CB/44238/2025 ed ordina a Roma Capitale di rideterminarsi in merito all'intervento edilizio oggetto dei fatti di causa nel termine di giorni sessanta dalla comunicazione o notificazione della presente sentenza;
- condanna Roma Capitale e "*Terravision Electric*" s.p.a. al pagamento delle spese processuali in favore dei ricorrenti, che liquida, per ogni parte resistente, in euro cinquemila/00, oltre iva, cpa e contributo unificato (quest'ultimo in solido);
- compensa le spese di lite nei confronti degli interventori;
- pone il compenso del verificatore a carico di Roma Capitale e "*Terravision Electric*" s.p.a., in solido tra di essi, e lo liquida in euro quindicimila/00, oltre accessori.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 9 giugno 2026 con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Francavilla, Presidente

Giuseppe Licheri, Primo Referendario, Estensore

Vincenza Caldarola, Referendario

L'ESTENSORE
Giuseppe Licheri

IL PRESIDENTE
Michelangelo Francavilla

IL SEGRETARIO