

**Pubblicato il 28/11/2018**

**Sent. n. 11553/2018**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**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 6108 del 2017, proposto da Schindler S.p.A., in persona dei procuratori speciali Maffeis Arturo e Bianchi Donatella, rappresentata e difesa dagli avvocati Ernesto Migliavacca, Daniela Meles e Paolo Pesciarelli, con domicilio eletto presso quest'ultimo in Roma, via Giovanni De Calvi n. 6;  
contro

Roma Capitale, in persona del sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Umberto Garofoli, con domicilio eletto in Roma, via del Tempio di Giove 21; Regione Lazio, in persona del l.r.p.t. non costituita in giudizio;  
e con l'intervento di

Condominio via dei Fiori 21 B, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Russo, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Anicia 6/B;  
per l'annullamento

della determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. prot. 243 del 25.1.2017 e della determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. prot. 39 del 12.1.2017;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e del Condominio via dei Fiori 21 B;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 novembre 2018 il dott. Antonio Andolfi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO**

Con ricorso notificato a Roma Capitale, alla regione Lazio e al condominio controinteressato il 7 giugno 2017, la ricorrente società per azioni Schindler impugna la determinazione dirigenziale del Comune di Roma numero 243 del 25 gennaio 2017, notificata il 14 aprile 2017, con cui è stata ingiunta la rimozione o demolizione dell'ascensore installato nell'immobile del condominio controinteressato.

Con il provvedimento impugnato si contesta una ristrutturazione edilizia abusiva, consistente nell'installazione, in assenza del titolo abilitativo, di un ascensore interno nel vano scala condominiale.

Sulla base di un asseritamente motivato accertamento tecnico, si è ritenuto che potessero essere rimosse le strutture edilizie abusivamente realizzate, ordinando al responsabile collaudatore e al condominio interessato, nonché al direttore dei lavori, al progettista e alla società ricorrente, in qualità

di ditta esecutrice responsabile, la demolizione entro 60 giorni dell'ascensore abusivamente realizzato.

Esponde la ricorrente che si tratta di un ascensore realizzato nel 2013 per il quale la geologa dr.ssa Vichi aveva segnalato di non aver mai redatto l'atto di asseverazione e la dichiarazione congiunta geologo-progettista per l'opera realizzata.

La competente direzione regionale aveva quindi verificato che effettivamente mancava questa documentazione, per cui aveva disposto che gli interessati presentassero un progetto in sanatoria per l'approvazione delle controdeduzioni di cui all'articolo 96 comma 2 del testo unico edilizia che prescrive la documentazione tecnica atta a dimostrare la conformità dei lavori realizzati alle vigenti norme, disponendo che, nel caso di mancata presentazione degli atti progettuali o nel caso di impossibilità di rendere le opere conformi alle norme sismiche, esse avrebbero dovuto essere demolite.

Quindi, il 17 ottobre 2016, il progettista incaricato avrebbe trasmesso la relazione tecnica e il 16 novembre 2016 avrebbe inviato alla competente direzione regionale la richiesta di approvazione in linea tecnica delle deduzioni di cui all'articolo 96 comma 2, regolarmente protocollata.

Sopravveniva quindi l'ordine di demolizione impugnato, notificato inizialmente alla sola società attrice e successivamente agli altri soggetti interessati.

Con il primo motivo di impugnazione, la ricorrente deduce la illegittimità dell'ordine di demolizione in pendenza del procedimento di sanatoria di cui all'articolo 96 del testo unico edilizia.

Inoltre, il Comune non avrebbe sospeso né revocato la segnalazione certificata di inizio attività regolarmente depositata il 19 febbraio 2013, per cui mancherebbe ogni presupposto per la legittimità dell'ordine di demolizione, sussistendo il titolo abilitativo.

L'abuso, comunque, non esisterebbe perché solo per errore sarebbe stata allegata una relazione tecnica riferita ad altro cantiere.

Infine, la realizzazione dell'opera non avrebbe richiesto il rilascio di alcun titolo abilitativo, trattandosi di lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Con il 2° motivo, la ricorrente deduce il difetto di motivazione.

Con il 3° motivo, l'omessa comunicazione dell'avvio del procedimento.

Roma Capitale si costituisce chiedendo il rigetto del ricorso, eccependo la legittimità del provvedimento impugnato.

Il condominio interessato si costituisce anch'esso chiedendo che sia dichiarata cessata la materia del contendere, avendo già provveduto al deposito della documentazione in sanatoria presso il Genio civile regionale.

La Regione non si costituisce.

In fase cautelare, il Tribunale amministrativo regionale, con ordinanza numero 3938 del 2 agosto 2017, dispone che l'Amministrazione regionale depositi in giudizio, entro 30 giorni, gli atti da cui risultano le determinazioni da essa assunte in merito all'approvazione in linea tecnica del progetto di adeguamento prodotto dal proprietario interessato ai sensi dell'art. 96, c. 2, T.U. Edilizia.

Il 17 ottobre 2017 la Regione Lazio, direzione regionale infrastrutture e politiche abitative, area del genio civile, deposita una nota da cui risultano le determinazioni da essa assunte ai sensi dell'articolo 96 comma 2 del testo unico edilizia.

Risulta che la commissione sismica ha esaminato una prima volta il 12 aprile 2017 il progetto presentato il 16 novembre 2016 e ne ha rinviato l'esito rilevando alcune carenze tecniche.

Il 5 ottobre 2017 la commissione sismica ha rinnovato l'esame del progetto e ha dichiarato che non si è ottemperato alla precedente nota, non essendo stato redatto il calcolo in conformità ai criteri indicati, mancando le indagini sui materiali, mancando la relazione geologica e la relazione geotecnica risultando carente, presentandosi anche altre carenze specificamente indicate.

Pertanto, in applicazione del decreto ministeriale 14 gennaio 2008, la commissione sismica ha comunicato che per il prosieguo dell'iter procedurale il progetto avrebbe dovuto essere perfezionato con gli atti integrativi richiesti, fissando un ulteriore termine di 60 giorni per l'integrazione della pratica.

Alla camera di consiglio del 4 dicembre 2017, il Tribunale amministrativo regionale, non risultando ancora definita la procedura perché gli atti integrativi richiesti non erano ancora pervenuti, ritenendo che, nelle more della definizione del procedimento di approvazione in linea tecnica del progetto di adeguamento prodotto dal proprietario interessato, ai sensi dell'art. 96, c. 2, T.U. Edilizia, l'esecuzione dell'ordine di demolizione avrebbe provocato un danno difficilmente riparabile nel caso di regolarizzazione dell'impianto, ha accolto l'istanza di sospensione del provvedimento impugnato, fissando, per la trattazione di merito del ricorso, l'udienza pubblica del 20 novembre 2018. All'udienza pubblica del 20 novembre 2018 il ricorso è trattato ed è posto in decisione.

## **DIRITTO**

Con il primo motivo di ricorso, l'ordine di demolizione impugnato è censurato per difetto dei presupposti.

Per apprezzare la fondatezza delle censure è necessario premettere che gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, come la realizzazione di ascensori interni, montacarichi, servoscala e rampe rientrano tra i lavori di edilizia libera.

Lo ha chiarito definitivamente il Glossario unico per le opere di edilizia libera (DM 2 marzo 2018, in attuazione della disciplina sulla S.c.i.a. recata dal D.lgs. 222/2016) che elenca tali interventi tra le opere di edilizia libera.

Già in precedenza, peraltro, la giurisprudenza aveva costantemente ricondotto gli ascensori interni alla nozione di "volume tecnico", non computabile nella volumetria (cfr. ex multis T.A.R. Roma (Lazio) sez. II, 23 marzo 2018 n. 3299; T.A.R. Napoli (Campania) sez. II, 10 gennaio 2018, n. 149; Consiglio di Stato, sez. V, 11 luglio 2016, n. 3059).

Il volume tecnico corrisponde a un'opera priva di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché è destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima.

In sostanza, si tratta di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione, che non possono essere in alcun modo ubicati all'interno di questa, come possono essere quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore, i quali si risolvono in semplici interventi di trasformazione, senza generare aumento alcuno di carico territoriale o di impatto visivo.

Trattandosi, peraltro, di realizzazione di un ascensore su un edificio situato in zona sismica, la normativa che dispensa dal titolo abilitativo deve essere integrata con le disposizioni contenute nel D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) relative alla vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche e alle corrispondenti sanzioni per violazioni.

L'art. 94, indipendentemente dall'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, dispone che nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, non si possono iniziare lavori senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione.

Il successivo art. 95 commina le sanzioni penali per violazione della normativa antisismica.

L'art. 97 prevede invece la sospensione dei lavori, ordinata dal dirigente del competente ufficio tecnico della Regione, contemporaneamente alla trasmissione del processo verbale all'autorità giudiziaria (adempimento di cui all'articolo 96); ai sensi del comma 4 dello stesso art. 97, l'ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile.

L'art. 98 è riferito al procedimento penale e dispone, tra l'altro che, con il decreto o con la sentenza di condanna, il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme antisismiche ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.

Rileva, infine, l'art. 100 che individua la competenza regionale, prescrivendo che, qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, la Regione ordina, con provvedimento definitivo, sentito l'organo tecnico

consultivo regionale, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme antisismiche e tecniche, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.

Dall'esame della normativa appena descritta si desume la necessità, a prescindere dal titolo abilitativo edilizio, non richiesto dalla legge, che l'intervento per la costruzione di un ascensore in zona sismica sia autorizzato dall'ufficio tecnico regionale.

Nella fattispecie, essendo incompleta la documentazione presentata all'ufficio tecnico regionale, non è mai stata rilasciata la prescritta autorizzazione.

La segnalazione certificata di inizio attività presentata il 19 febbraio 2013 al 5° municipio di Roma Capitale è risultata infatti incompleta e, pertanto, la pratica, con verbale tecnico numero di protocollo 482 del 22 febbraio 2016, è stata ritenuta non conforme al regolamento regionale numero 2 del 2012, per mancanza della relazione geologica.

Il Reg. Reg. n.2/2012 (oggi abrogato dal Reg. Reg. n.14 del 13.7.2016 che però, all'art.15, dispone che "Per i progetti presentati prima della data di entrata in vigore del presente regolamento si applica la normativa vigente alla stessa data in materia di autorizzazione sismica") stabilisce, all'art.11, che "Il proprietario, in conformità a quanto previsto dall'allegato A al regolamento, può formulare controdeduzioni alle deduzioni di cui all'art. 96 c. 2 T.U.E., presentando un progetto di adeguamento dell'opera alla normativa antisismica, tramite le procedure stabilite nell'articolo 2 del presente regolamento" e che, comma 4: "Il dirigente di cui al comma 2, previo esame da parte della commissione sismica di cui all'articolo 3, comma 5, si esprime in merito alle controdeduzioni di cui al comma 3 e, in caso positivo, trasmette alla direzione regionale competente in materia di infrastrutture, allo sportello unico per l'edilizia, al proprietario ed alla autorità giudiziaria competente, l'approvazione in linea tecnica del progetto di adeguamento dell'opera alla normativa antisismica. Il rilascio del provvedimento in sanatoria è in ogni caso subordinato all'esito del procedimento penale". Risulta essere tuttora in corso la procedura, curata dall'amministrazione regionale, per accertare la conformità tecnica dell'installazione dell'ascensore alla normativa antisismica, essendo stata richiesta ulteriore documentazione integrativa dal Genio civile regionale con nota del 5 ottobre 2017, inoltrata al condominio committente.

Nelle more del procedimento penale per l'accertamento della eventuale violazione della normativa antisismica, la legge, come si è visto, prevede la sospensione dei lavori, efficace fino alla conclusione del procedimento penale e rimette all'amministrazione regionale ogni ulteriore determinazione in ordine alla demolizione dell'impianto, qualora incompatibile con la legislazione antisismica.

La legge non riconosce una competenza specifica all'amministrazione comunale al riguardo, in ragione della competenza tecnica dell'ufficio del genio civile regionale ed in quanto ciò che viene in rilievo non è la mancanza del titolo edilizio, bensì l'accertamento della eventuale violazione della normativa antisismica, essendo stato eseguito un progetto carente della relativa autorizzazione.

Ne deriva la illegittimità del provvedimento impugnato, erroneamente fondato su una inesistente ristrutturazione edilizia abusiva, non essendo applicabile all'intervento di installazione di un ascensore interno, riconducibile all'edilizia libera, l'articolo 33 del testo unico dell'edilizia che prescrive la demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza del titolo abilitativo.

Non essendo stata eseguita una ristrutturazione edilizia, bensì un intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche mediante l'installazione di un ascensore interno, ma essendo, d'altra parte, carente la documentazione attestante il rispetto della normativa antisismica, l'amministrazione comunale avrebbe dovuto astenersi dall'adottare qualsiasi provvedimento ed attendere la definizione dell'eventuale processo penale ovvero le determinazioni del competente ufficio tecnico regionale.

Ne deriva la fondatezza del primo motivo di impugnazione, assorbente le ulteriori censure dedotte dalla ricorrente.

Il ricorso, in conclusione deve essere accolto e, per l'effetto, deve essere annullato il provvedimento impugnato.

Le spese processuali, valutate tutte le circostanze del caso concreto, possono essere interamente compensate tra le parti costituite.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Compensa le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 novembre 2018 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Brunella Bruno, Consigliere

Antonio Andolfi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Antonio Andolfi

IL PRESIDENTE

Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO