

Urbanistica

## Abusi, niente demolizione se si compromette l'intero edificio

Tar Lazio: resta però fermo il carattere abusivo delle opere su cui il Comune può provvedere

di Davide Madeddu

07 Dicembre 2023

Annullata la demolizione di un manufatto abusivo che rischia di compromettere la stabilità dell'intero edificio. È quanto emerge dalla [sentenza del Tar di Roma 18133/2023](#) in merito al ricorso presentato da una persona che aveva impugnato l'ordinanza di demolizione emanata da Roma Capitale. Tutto nasce quando il proprietario presenta, nel 2004, una istanza di condono per «regolarizzare un ampliamento del sottotetto». Nel 2014 il procedimento sanzionatorio di Roma Capitale con determinazione che impone la rimozione degli «interventi realizzati abusivamente». Quindi il ricorso al Tar. Nello specifico l'oggetto della determinazione dirigenziale riguarda la «la demolizione delle opere abusivamente realizzate, indicate nel frazionamento dell'unità immobiliare, più l'ampliamento al piano terzo di circa mq. 104 di S.U.L., con destinazione d'uso residenziale, non comportando tale intervento problemi statici o comunque pregiudizio per le strutture preesistenti regolarmente realizzate». Inoltre prevista la sanzione pecuniaria di 15 mila euro «in caso di mancata demolizione». Nel corso c'è un primo pronunciamento del Tar che si esprime su due punti ma lascia in attesa la decisione relativa alla questione dei «problemi statici» ed eventuali elementi di pregiudizio per le strutture preesistenti regolarmente autorizzate. In proposito il Tar dispone una verifica affidando incarico al direttore regionale Territorio Urbanistica e Mobilità della Regione Lazio «a definire se la rimozione delle strutture edilizie abusivamente realizzate, così come contemplate nella determinazione dirigenziale del 21 settembre 2015, possa o meno comportare “problemi statici o comunque pregiudizio per le strutture preesistenti». Alla fine arriva la relazione del tecnico incaricato. «La sopraelevazione realizzata abusivamente ha interessato il locale sottotetto del fabbricato e ha visto l'innalzamento della parte di tetto con interruzione della continuità delle travi di colmo del tetto a circa 2,50 metri dall'appoggio sul muro perimetrale - si nelle nella ricostruzione -, nonché l'interruzione della continuità strutturale delle falde del tetto stesso, per poter creare delle pareti in tufo che permettessero la sopraelevazione della parte centrale del padiglione del tetto di circa 1,50 metri». Oltre ad aver illustrato l'opera eseguita il tecnico aggiunge: «Attualmente, la sopraelevazione, inserita in un edificio di muratura portante, ha creato un consolidato sistema funzionale in essere dal 1996, e una eventuale rimozione della stessa, con le inevitabili e necessarie vibrazioni derivanti dalla demolizione del tetto e delle murature potrebbe creare dei dissesti e fessurazioni nella sottostante parte dell'edificio». Quindi: «Non si può non considerare anche la oggettiva difficoltà nel ripristinare l'originario stato dei luoghi e la miscela omogenea del getto di calcestruzzo del tetto ante 1996, e la condivisibile incertezza statica del ripristino dello “stato dei luoghi” così come ingiunto dall'Amministrazione Comunale». Ricorso accolto e ordinanza annullata. «Resta fermo il carattere abusivo delle opere contestate – come già acclarato nella sentenza non definitiva n. 8470 del 2017 passata in giudicato - rispetto alle quali il Comune potrà comunque provvedere, tenuto conto, a monte, delle risultanze della verifica ed altresì di quanto statuito in questa sede».

---

### Gli ultimi contenuti di Urbanistica →

12 Dicembre 2023

**Venezia collega aeroporto e ferrovia con un investimento di 644 milioni**

di Barbara Ganz

12 Dicembre 2023

**Alluvione, cabina di regia e norme ad hoc sul nuovo filone Pnrr da 1,2 miliardi**