

Pubblicato il 05/12/2025

N. 22057/2025 REG.PROV.COLL. N. 0****/2024 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 **** del 2024, proposto da **** ****, rappresentato e difeso dagli avvocati Bartolo De Vita e Gennaro Maione, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; contro ****, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Gabriella Bozzone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; per l'annullamento previa sospensione cautelare dell'efficacia a) della nota prot. CF n. **** del 2 maggio 2024 del Municipio **** V – Direzione Tecnica, Area Edilizia Privata, Ufficio Ispettorato Edilizio – S.U.E.T., successivamente notificata, con cui è stato comunicato al ricorrente di non effettuare presso il fabbricato sito in via **** da **** 24 le trasformazioni di cui alla SCIA prot. CF n. **** del 20 settembre 2023 in variante a PDC n. ****; b) del provvedimento rep. n. **** – prot. n. **** dell'8 maggio 2024 del Municipio **** V – Direzione Tecnica, E.Q. Edilizia Privata, Controllo Urbanistica vigilanza e Attuazione – rigenerazione Urbana Disciplina Edilizia, con cui è stata ingiunta la demolizione delle opere ritenute abusivamente realizzate sul fabbricato sito in via **** nello da **** 24; c) di ogni altro atto presupposto, connesso e conseguente e comunque lesivo degli interessi del ricorrente e, in particolare, del verbale prot. n. 64799 del 28 marzo 2023, del sopralluogo congiuntamente effettuato dalla Polizia municipale e dai tecnici dell'Ufficio Edilizia privata del Municipio V in data 13 marzo 2023. Visti il ricorso e i relativi allegati; Visto l'atto di costituzione in giudizio di ****; Visti tutti gli atti della causa; Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 novembre 2025 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 e DIRITTO Con ricorso notificato e depositato nei termini di rito, il sig. **** ****, nella qualità di amministratore e legale rappresentante dell'omonima società, proponeva impugnazione cumulativa contro due atti assunti dal Municipio V di **** e, precisamente: - la nota prot. n. CE/**** del 2 maggio 2024, con cui la direzione tecnica municipale intimava al ricorrente di non effettuare le trasformazioni edilizie di cui alla SCIA prot. n. CF/**** del 20 settembre 2023, in variante al permesso di costruire n. ****; - la determinazione dirigenziale rep. n. **** dell'8 maggio 2024, con cui la medesima struttura gli ingiungeva la rimozione delle opere abusivamente realizzate sul fabbricato sito in **** alla via **** da **** n. ****. In fatto, esponeva il ricorrente di essere proprietario del fondo in questione e di avervi realizzato, in forza del permesso di costruire n. ****, lavori di demolizione e ricostruzione del vetusto fabbricato ivi insediato. Durante l'esecuzione delle opere, al fine di assicurare un migliore efficientamento energetico dell'edificio, era stata prevista, all'intradosso del piano sesto, l'applicazione di pannelli coibentanti e fonoassorbenti per il mantenimento di temperature omogenee dell'intera costruzione. Nel corso di un sopralluogo condotto il 13 marzo 2023, allorché le suddette lavorazioni erano ancora in corso di esecuzione, gli agenti accertatori di **** avrebbero rilevato un'altezza interna dei locali posti al piano sesto pari a metri 2,85 (ridotti a 2,73 a seguito della posa in opera del massetto di pavimentazione spesso 12 cm.) anziché i 2,40 previsti in progetto, da ciò desumendo la trasformazione edilizia dell'intero piano da volume tecnico accessorio a volume e superficie utili. Con successiva SCIA in variante in corso d'opera prot. n. CF/**** presentata al Municipio V il 20 settembre 2023, il ricorrente segnalava la realizzazione di modifiche in variante al permesso di costruire già conseguito per finalità di efficientamento energetico dell'immobile. Tuttavia, con la nota del 2 maggio 2024, prot. n. CF/****, il Municipio V diffidava dall'esecuzione delle opere di cui alla SCIA da ultimo citata, ritenendolo titolo non idoneo per l'esecuzione dei lavori in questione. Infine, con la d.d. rep. n. **** dell'8 maggio 2024, veniva intimata la rimozione delle opere suddette. Contro la nota del 2 maggio 2024, parte ricorrente avanzava

i seguenti motivi di gravame. Con il primo, egli censurava la violazione degli artt. 19 della legge n. 241/1990 e degli artt. 22, comma 2, 23 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001, nonché la violazione del principio del legittimo affidamento e l'eccesso di potere dell'atto avverso per difetto dei presupposti, carenza di istruttoria, difetto di motivazione, illogicità, arbitrarietà e sviamento. A dire del ricorrente, infatti, **** avrebbe errato nel ritenere le opere di cui alla SCIA in variante del 20 settembre 2023 non assentibili a mezzo di segnalazione certificata. Invero, con la citata dichiarazione, egli sarebbe pervenuto (oltre che ad una diversa distribuzione degli spazi interni) all'adeguamento delle quote e dei pacchetti dei solai dell'intero fabbricato, per un migliore efficientamento energetico del medesimo, senza alcuna modifica di quanto già assentito con l'originario permesso di costruire e mantenendo inalterate volumetrie, destinazione d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, il tutto in piena consonanza con l'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001 che, come noto, permette di realizzare, a mezzo di segnalazioni certificate presentate prima della conclusione dei lavori, le varianti a permessi di costruire "che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio (...), e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire". In definitiva, stante la dedotta pertinenza dei lavori in questione al novero di quelli parere del che l'art. 22, d.P.R. cit. consente di svolgere tramite SCIA, illegittima sarebbe stata, a ricorrente, l'inibitoria degli effetti di questa emanata dall'amministrazione resistente, peraltro dopo la scadenza del termine di trenta giorni per l'esercizio di siffatti poteri previsto dall'art. 19, commi 3 e 4, legge n. 241/1990 e trascorsi oltre sette mesi dalla trasmissione della SCIA in variante. Con il secondo motivo, parte ricorrente denunciava anche la violazione degli artt. 7, 10, 19 e 21-novies della legge n. 241/1990, lamentando che l'esercizio dei poteri di vigilanza sull'attività edilizia non sarebbe avvenuto, nel caso in questione secondo i crismi ed i moduli procedurali propri dell'autotutela decisoria previsti dalla legge. In sostanza, secondo il ricorrente il potere di inibire gli effetti della SCIA si sarebbe definitivamente consumato con il decorso del termine di trenta giorni residuando, a quel punto, solamente il potere di incidere in autotutela sui medesimi nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 21-novies della legge n. 241/1990 e che, nel caso di specie, non sarebbero ravvisabili difettando il provvedimento impugnato, soprattutto, del rispetto delle garanzie procedurali assicurate al privato a fronte di un procedimento di secondo grado. Con il terzo motivo di gravame, veniva censurata la violazione degli artt. 3, 10, 22 e 23 del d.P.R. n. 380/2001, del d.lgs. n. 192/2005, della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 7/2011 e l'eccesso di potere dell'atto impugnato per difetto del presupposto, dell'istruttoria e della motivazione, per erroneità, contraddittorietà ed arbitrarietà. Secondo il sig. Rizzo, l'unico atto istruttorio compiuto da **** a supporto della propria decisione di riesame della SCIA in variante sarebbe stato il verbale del sopralluogo condotto il 13 marzo 2023, nel corso del quale gli agenti accertatori avrebbero accertato un'altezza di 2,73 metri. Tuttavia tale atto verifica si porrebbe in contrasto con un altro atto (la nota prot. n. **** del 19 aprile 2023) con cui sempre la medesima amministrazione, nel corso del giudizio incardinato dinanzi a questo Tribunale con il numero di R.G. ****, avrebbe invece acclarato la corrispondenza del piano sesto alla destinazione non residenziale impressagli con il titolo edilizio originario, escludendone la rilevanza ai fini del calcolo dell'altezza finale dell'edificio, da verificarsi all'estradosso del solaio dell'ultimo livello residenziale. Con il quarto motivo di gravame, le censure di cui al terzo mezzo di ricorso venivano nuovamente riproposte, rilevando che, innanzitutto, l'accertamento condotto in data 13 marzo 2023, sarebbe avvenuto a cantiere ancora in corso e con i locali nello stato grezzo, mentre la verifica dell'effettivo mutamento d'uso degli spazi avrebbe dovuto prendere in considerazione non solamente lo spessore necessario per la posa in opera del massetto di pavimentazione, ma anche di tutti gli spessori tecnici necessari all'efficientamento energetico dell'edificio, di talché se ne dedurrebbe il difetto di istruttoria del provvedimento avverso, il quale si porrebbe altresì in contrasto con altre due fonti: il d.lgs. n. 102/2014, che ammette – per la realizzazione di pacchetti isolanti – uno spessore aumentato del solaio del piano primo e di quello del piano ultimo di copertura sino a 60 cm., oltre che dei solai intermedi fino a 45 cm.; la deliberazione di Assemblea

Capitolina n. 7/2011 che, introducendo nel vigente regolamento edilizio comunale l'art. 48-ter, avrebbe escluso dal calcolo del volume fuori terra, della superficie utile lorda (SUL) e dell'altezza degli edifici, il maggior spessore dei solai a contatto con l'esterno, per la parte eccedente 30 cm., fino ad un massimo di 25 centimetri, il tutto a fini di risparmio energetico, così consentendo al solaio di copertura di raggiungere legittimamente uno spessore massimo fino a 55 cm. In definitiva, per procedere alla verifica del rispetto finale dell'altezza netta interna, parte resistente avrebbe dovuto sottrarre all'altezza interna rilevata al rustico lo spessore strutturale del solaio di copertura (per un totale di circa 31 cm.) e lo spessore necessario per la posa in opera della pavimentazione (altri 7 cm.), operazioni queste che **** si sarebbe ben guardata dal compiere e per cui, travisando del tutto la situazione fattuale e non facendo corretta applicazione delle norme in questione, avrebbe erroneamente dedotto l'illegittimo mutamento della destinazione d'uso dei locali da tecnici a residenziali. Con un quinto motivo di ricorso veniva censurata, invece, la d.d. rep. n. **** dell'8 maggio 2024 deducendone la violazione degli artt. 3, 10, 22, 31, 34-bis e 37 del d.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2008, dei decreti legislativi nn. 192/2005 e 102/2014, della delibera di A.C. n. 7/2011, dell'art. 21-septies della legge n. 241/1990 e dell'eccesso di potere per difetto assoluto del presupposto e dell'istruttoria, per erroneità, contraddittorietà, arbitrarietà e sviamento. A parere del ricorrente, l'ingiunzione a demolire le opere abusivamente compiute sarebbe nulla per indeterminatezza dell'oggetto, non recando l'indicazione puntuale ed esatta né delle opere abusive riscontrate né, tantomeno, di quali parti vadano rimosse, essendosi la p.a. limitata a contestare, quale difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al p.d.c. n. ****, esclusivamente il superamento dell'altezza massima di 2,40 metri prevista per i vani accessori, con conseguente perdita delle caratteristiche costruttive del volume tecnico e sua indebita trasformazione in un volume abitabile. Né a tal fine potrebbe essere utilmente impiegabile il ricorso alle risultanze dell'ispezione condotta il 13 marzo 2023 le quali, invece, sarebbero state superate dalla stessa amministrazione resistente con la nota del 19 aprile 2023 (depositata nel corso del giudizio R.G. n. ****). Con il sesto motivo di ricorso, il ricorrente reiterava contro la d.d. rep. n. ****, le medesime doglianze avanzate con il quinto mezzo di censura, contestando l'affermazione, contenuta nel provvedimento avverso, secondo cui l'altezza totale del fabbricato sarebbe aumentata rispetto a quanto assentito con il titolo abilitativo. Infatti, anche a seguito degli interventi segnalati con la SCIA in variante, l'altezza complessiva dell'edificio allo stato grezzo sarebbe di 22,50 metri circa, ovvero superiore di soli 20 cm. ai 22,30 metri assentiti con il permesso di costruire n. **** con una maggiorazione, quindi, contenuta entro il limite di tolleranza del 2 per cento. Ancora, anche considerando in proiezione la somma degli spessori tecnici del massetto, della protezione termica in copertura dell'ultimo livello dell'edificio (stimati in 12 centimetri), l'altezza complessiva non supererebbe i 22,65 metri, anch'essa contenuta nel limite del 2 per cento di tolleranza costruttiva ammessa ex art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, limite considerato il quale l'altezza dell'edificio potrebbe raggiungere sino a 22,746 metri. Ancora, nel calcolo di tale elemento dovrebbero pure rientrare, secondo il ricorrente, i legittimi aumenti di spessore che le norme nazionali e locali con finalità di efficientamento energetico pure consentirebbero, che legittimerebbero il raggiungimento di un'altezza sino a 23,24 metri, anch'essa rientrante nel limite del 2 per cento di tolleranza. Con il settimo motivo di gravame, parte ricorrente avanzava, anche contro la d.d. rep. n. ****, le medesime doglianze che con il quinto mezzo di ricorso venivano mosse contro la nota prot. n. CE/**** del 2 maggio 2024 deducendo la persistente legittimità della SCIA in variante. Con l'ottavo motivo di ricorso, veniva ribadito che, a parere del ricorrente, il regime abilitativo della variante realizzata in corso d'opera per l'efficientamento energetico dell'edificio è la SCIA ex art. 22, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001, rilevando che se l'intervento fosse avvenuto in assenza di, o in difformità dalla, SCIA, la sanzione appropriata sarebbe stata quella pecuniaria prevista dall'art. 37, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001. Infine, con un nono mezzo di censura, veniva dedotta l'illegittimità della d.d. rep. n. **** per invalidità derivata dalla nota prot. n. CF/**** del 2 maggio 2024. Si concludeva il gravame con l'articolazione della domanda di sospensione cautelare del provvedimento avverso. **** si costituiva in giudizio deducendo, nel merito, l'infondatezza delle doglianze avversarie. Con ordinanza n. 3524 del

2 agosto 2024, la domanda ex art. 55 c.p.a. veniva respinta, decisione questa riformata dal Consiglio di Stato, a seguito di appello cautelare, con ordinanza n. 3636 del 2 ottobre 2024. In vista della trattazione nel merito dell'affare, le parti scambiavano memorie conclusionali entro il primo dei due termini previsti dall'art. 73 c.p.a. Parte ricorrente, dopo aver rammentato l'ordinanza del Giudice d'appello con la quale era stata sospesa l'efficacia degli atti impugnati, rendeva noto che, con sentenza n. 6650/2025 del Tribunale ordinario di ****, era stato revocato il sequestro del piano sesto disposto dalla Polizia Locale Capitolina, ed infine concludeva per l'accoglimento del ricorso ribadendo tutte le censure dispiagate con l'atto introduttivo del giudizio. Parte resistente, dal canto proprio, insisteva per l'infondatezza del gravame. Infine, all'udienza pubblica del 18 novembre 2025, la causa veniva trattenuta in decisione. Preliminarmente il Collegio ritiene di dover ribadire la propria convinta adesione all'orientamento prevalente in giurisprudenza in tema di effetti della SCIA presentata per l'effettuazione di interventi edilizi esorbitanti dall'ambito di applicazione dell'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001, indirizzo recentemente ribadito dal Giudice d'appello con la sentenza n. 181 della IV sezione del Consiglio di Stato del 13 gennaio 2025, nella quale si legge che "la SCIA, affinché possa produrre gli effetti giuridici tipizzati dal legislatore, deve rispondere al modello delineato dal legislatore, occorrendo, tra l'altro, che le attività in concreto avviate siano riconducibili alle fattispecie astratte per cui è ammesso l'utilizzo del relativo strumento giuridico. Quando ciò non avviene, impiegandosi, (...), la SCIA al di fuori del proprio ambito applicativo, non può operare il relativo regime giuridico, incentrato, altresì, sulla tempestività dell'intervento repressivo amministrativo, esercitabile entro rigorosi limiti temporali, superati i quali si consolida la posizione giuridica del privato segnalante (Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza n. 5999/2021). Diversamente ragionando si perverrebbe ad elaborare una tipologia di provvedimento implicito sganciata dal rispetto del principio di legalità desumibile dall'art. 97 Cost." (cfr. Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza n. 3509 del 2016). Quando si prospetta un caso di attività edilizia eseguita in assenza o in difformità dal titolo e vengono sollecitate le generali attribuzioni di vigilanza, prevenzione e controllo in materia edilizia (che il comma 2-bis dell'art. 21 della legge n. 241 del 1990 fa salve, anche quando è già «è stato dato inizio all'attività ai sensi degli articoli 19 e 20»), di cui all'art. 27, del d.P.R. n. 380 del 2001, non si può discorrere, (...), di un consolidamento della posizione del segnalante, né di esercizio di poteri di autotutela, posto che, come anticipato, la SCIA, in fattispecie di tal fatta, in radice non produce effetti. La tutela dell'affidamento, come tratteggiata dall'art. 19, della legge n. 241 del 1990, opera, infatti, qualora il privato abbia agito in piena conformità ad una segnalazione rispetto alla cui legittimità il terzo sollevi obiezioni (nei limiti delineati da Corte costituzionale 45/2019). Diversamente opinando, ne deriverebbe che, per effetto di un atto privato, si andrebbe a consolidare una posizione più stabile rispetto a quella che deriverebbe da un provvedimento autorizzatorio espresso: anche il titolare del permesso di costruire resta, infatti, sempre esposto al potere di vigilanza dell'Amministrazione per le opere abusive non 'coperte' dal titolo rilasciato. Ne discende che la presentazione di una SCIA afferente a un intervento edilizio sottratto al suo ambito applicativo – perché subordinato al diverso strumento del permesso di costruire ovvero perché precluso in astratto e a priori – è destinata a rimanere improduttiva di effetti, non essendo invocabile il relativo regime giuridico (cfr. Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza n. 5999 del 2021)". Conseguentemente, la presentazione di una SCIA per l'effettuazione di un intervento edilizio estraneo all'ambito applicativo di tale strumento, non permette neppure di dare applicazione all'articolo 21-novies, comma 1, della legge n. 241 del 1990, che "è deputato a disciplinare esclusivamente la diversa fattispecie di esercizio dei poteri inibitori in relazione ad una SCIA efficace" (ibidem). Ciò posto, è da respingersi l'argomento di parte ricorrente secondo il quale la SCIA in variante depositata il 20 settembre 2023 costituisse titolo sufficiente a legittimare l'intervento edilizio fatto oggetto di contestazione. Non si discute, ovviamente, in ordine alla possibilità, normativamente accordata, di apportare, tramite SCIA, varianti a permessi di costruire "che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni

contenute nel permesso di costruire” quanto, piuttosto, in ordine ai caratteri concretamente assunti dall'intervento edilizio compiuto dal sig. Rizzo, il quale ha condotto ad un'elevazione dell'altezza del locale sesto (ed ultimo) del fabbricato in corso di costruzione ad una quota ben superiore a quella massima di 2,40 metri prevista nel permesso di costruire per i locali tecnici. In altre parole, come correttamente evidenziato dalla difesa capitolina: - l'altezza interna da progetto dell'intero piano servizi non avrebbe potuto superare i 2,40 metri lineari calcolati dal pavimento all'intradosso del vano; - il pacchetto energetico avrebbe dovuto trovare allocazione all'interno dell'altezza netta del piano servizi contemplata dal progetto originario e, quindi, nell'ambito dei già menzionati metri lineari 2,40; - con la SCIA dichiarata inefficace, invece, parte ricorrente ha collocato il pacchetto energetico al di fuori dell'altezza di 2.40 m.l., e a nulla vale rilevare come l'art. 48-ter, comma 1, del Regolamento Edilizio Comunale (nella versione integrata dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 7/2011) consenta di escludere dal calcolo del volume fuori terra, della SUL e dell'altezza degli edifici il maggior spessore dei solai intermedi a contatto con ambienti non riscaldanti e dei solai a contatto con l'esterno, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri, posto che la medesima norma chiarisce comunque, in maniera inequivocabile, che l'altezza netta interna che dovranno avere i locali tecnici non potrà superare i 2,40 m.l. calcolati “da pavimento ad intradosso del vano”. E che per intradosso del solaio debba intendersi la superficie inferiore del medesimo (corrispondente al soffitto dell'ambiente sottostante) è precisazione che potrebbe apparire superflua, ma che il Collegio reputa comunque necessaria onde sgombrare il campo da potenziali equivoci: l'altezza massima dei locali tecnici di 2,40 metri non può non comprendere in sé soluzioni tecniche (quali pannelli o spessori maggiori della muratura) atte a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio. Del resto, che tale interpretazione sia l'unica che si pone nel perimetro di quelle giuridicamente consentite è conclusione pacificamente raggiunta in giurisprudenza, secondo cui “Non può assumere rilievo il cartongesso posizionato in un vano per limitarne l'altezza, dovendo prendersi in considerazione l'altezza all'intradosso perché altrimenti sarebbe consentito realizzare surrettiziamente volumi tecnici di qualunque altezza, inserendo al loro interno un controsoffitto volto a rappresentarne i limiti di utilizzo” (Cons. St., sez. II, n. 7833/2024). Nel caso di specie, invece, l'altezza massima di 2,40 m.l. risulta superata (sino a giungere alla ben maggiore quota di 2,85 m.l.) all'asserito scopo di installare dei dispositivi per l'isolamento termico il cui spessore, per le ragioni sopra esplicate, avrebbe dovuto contenersi entro il limite di 2,40 m.l. Con l'intervento in questione, in sostanza, il ricorrente è pervenuto, illecitamente, alla realizzazione, in luogo del volume tecnico progettato, di un volume abitabile e di una superficie utile originariamente non contemplati nel calcolo delle grandezze edilizie oggetto del rilascio del permesso di costruire n. ****. Giacché, come noto, “I volumi tecnici degli edifici sono esclusi dal calcolo della volumetria a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità; ne consegue che, nel caso in cui un intervento edilizio sia di altezza e volume tale da poter essere destinato a locale abitabile, ancorché designato in progetto come volume tecnico, debba essere computato a ogni effetto, sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza” (Cons. St., sez. VII, n. 3593/2025), parte ricorrente ha, in definitiva, realizzato un intervento di nuova costruzione, come tale non riconducibile all'ambito applicativo della SCIA in variante delimitato dall'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001. Ne consegue quindi che, alla stregua dell'insegnamento pretorio sopra ricordato, nessun pregio possono assumere le doglianze inerenti la violazione dei limiti che gli artt. 19 e 21-novies della legge n. 241/1990 frappongono all'esercizio del potere dell'amministrazione di inibire o rimuovere gli effetti di segnalazioni certificate presentate per interventi che, come nel caso di specie, esorbitano dai parametri normativi previsti per l'attività edilizia legittimamente assentibile tramite SCIA. Del pari, per le ragioni sopra illustrate, è da escludere una violazione degli artt. 3, 10, 22 e 23 del d.P.R. n. 380/2001, nonché della deliberazione di A.C. n. 7/2011 o del d.lgs. n. 192/2005, mentre per quanto concerne la dedotta contraddittorietà dell'azione amministrativa, neppure essa sussiste. Infatti, la nota del Dipartimento per la Programmazione ed Attuazione Urbanistica di **** del 19 aprile 2023 (versata agli atti del giudizio R.G. n. ****), non attiene

alla conformità dei locali posti al sesto piano dell'edificio in questione rispetto alla destinazione tecnica originariamente contenuta in progetto, e non potrebbe essere diversamente. Quella nota, infatti (della quale è da escludersi il carattere provvedimentoale, trattandosi di documentazione predisposta dagli uffici ai fini della migliore difesa in giudizio dell'amministrazione ed indirizzata esclusivamente all'Avvocatura dell'ente), concerne il diverso tema dell'altezza complessiva dell'edificio, calcolata sino all'estradosso dell'ultimo solaio del piano residenziale. Essa, quindi, presuppone la natura tecnica dei locali posti al sesto piano, ma certamente non ne afferma tale caratteristica, tanto più che, con essa, il DPAU forniva un riscontro all'Avvocatura non in ordine alla destinazione tecnica o meno concretamente assunta da tali ambienti, bensì semplicemente in merito al rispetto, da parte del progetto assentito con p.d.c. n. ****, dei limiti normativamente previsti in tema di altezza degli edifici. Ne consegue, quindi, che neppure il dedotto vizio di eccesso di potere può trovare accoglimento. Infine, si impone l'integrale reiezione anche delle censure mosse nei confronti della d.d. rep. n. ****, con la quale è stato ordinato il ripristino delle opere non conformi alla vigente normativa edilizio-urbanistica. In particolare, nessun pregio presenta l'argomento della mancata puntuale indicazione delle opere abusive. In disparte la considerazione che, per costante insegnamento pretorio, gli ordini di demolizione hanno contenuto vincolato e non richiedono una specifica motivazione o la preventiva partecipazione degli interessati (cfr., da ultimo, Cons. St., sez. VII, n. 7910/2025), non può non rilevarsi come la misura ripristinatoria avversata (emanata l'8 maggio 2024) abbia fatto seguito al provvedimento declaratorio dell'inefficacia della SCIA in variante adottato il 2 maggio 2024, vale a dire appena sei giorni prima dell'adozione dell'ordine di ripristino, di talché può concludersi che i medesimi, se non posti in essere congiuntamente, siano comunque stati comunicati al ricorrente in un contesto temporale talmente ravvicinato da doversi ragionevolmente escludere che egli non avesse contezza, con precisione, di quali opere la d.d. rep. n. **** gli avesse intimato la rimozione. Conclusivamente, quindi, l'intero gravame è destituito di fondamento e va respinto. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate, in favore di ****, nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge. Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese processuali in favore di ****, che liquida in Euro 3.000,00, oltre accessori di legge. Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in **** nella camera di consiglio del giorno 18 novembre 2025 con l'intervento dei magistrati: Michelangelo Francavilla, Presidente Giuseppe Licheri, Referendario, Estensore Christian Corbi, Referendario L'ESTENSORE Giuseppe Licheri IL PRESIDENTE Michelangelo Francavilla IL SEGRETARIO