

Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

Sede di Roma

Ricorso

proposto dal sig. **Alessandro Fiordelli** (c.f. FRDLSN63L12H501R), nato a Roma il 12 luglio 1963, ed ivi residente in Via Poggio Moiano n. 26, rappresentato e difeso, giusta procura apposta in calce del presente atto, dall'Avv. Prof. Giuliano Gruner (c.f.GRNGLN77T15H501R) ed, anche disgiuntamente, dall'Avv. Prof. Federico Dinelli (c.f. DNLFRC83L09D024X), entrambi con Studio Legale in Roma, in via Dandolo n. 19/A (p.e.c. *giulianogruner@ordineavvocatiroma.org*; *federico.dinelli@pec.it*), presso il quale elegge domicilio ai fini del presente giudizio

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco *pro tempore*, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio n. 1 (p.e.c. *protocollo.notifica.attigiudiziari@pec.comune.roma.it*)

il **Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo**, in personale del Ministro *pro tempore*, rappresentato e difeso ex lege dall'Avvocatura Generale dello Stato, con sede in Roma, Via dei Portoghesi n. 12, p.e.c. *ags.rm@mailcert.avvocaturastato.it*

e nei confronti

di **Finleonardo S.p.a.**, in persona del Legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in Milano, Via Cappuccini n. 2 (p.e.c. *finleonardo@legalmail.it*)

di **Lush Italia S.r.l.**, in persona del legale rappresentate *pro tempore*, con sede legale in Milano, Via Atto Vannucci n. 13 (p.e.c. *lushmilano@pec.it*)

di **Regione Lazio**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 212 (p.e.c. *protocollo@regione.lazio.legalmail.it*)

per l'annullamento

della **nota di Roma Capitale, Municipio Roma I, 16 febbraio 2018, prot. n. 30980**, mai notificata né comunicata al ricorrente e conosciuta dallo stesso solo in data 5 aprile u.s., recante in oggetto: «Immobile sito in Via del Corso n. 20 e 21» (**allegato n. 1**);

ogni altri atto presupposto, consequenziale o comunque connesso, con particolare riferimenti ai **pareri infraprocedimentali** resi dalla Soprintendenza speciale per il Colosseo e l'Area Archeologica Centrale di Roma in data 24 agosto 2016 (**allegato n. 2**), dell'8 febbraio 2017 (**allegato n. 3**) e del 27 giugno 2017 (**allegato n. 4**)

FATTO

I fatti di causa sono ben noti a codesto Tar, per averli affrontati già due volte, sempre su iniziativa dell'odierno ricorrente. Ne sono scaturite due sentenze di accoglimento, una del ricorso per l'accesso agli atti proposto contro il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo (cfr. la sentenza della Sez. II-*Quater* n. 8933 del 2017), l'altra del ricorso avverso il silenzio di Roma Capitale (cfr. la sentenza della Sez. II-*Bis* n. 583 del 2018).

Il Sig. Fiordelli è condomino di uno stabile denominato "Palazzo Bracci", sito nel pieno centro storico di Roma (zona dichiarata patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO già dal 1980), e posto all'intersezione tra Via del Corso e Via della Fontanella. Il Palazzo ospita la nota casa di Goethe (attualmente un Museo), ove il poeta tedesco soggiornò durante la sua permanenza a Roma.

In data 30 novembre 2016, la Società Finleonardo S.p.a., proprietaria di un negozio posto al numero civico 20 di Via del Corso e sito al piano terra dell'edificio, ha presentato al Municipio I di Roma Capitale una s.c.i.a (assunta a protocollo con il n.198464 del 30 novembre 2016, **allegato n. 5**) al fine di realizzare degli «*interventi edilizi*» nel cortile interno posto al servizio del fabbricato. Successivamente, la stessa Finleonardo ha presentato altre cinque

s.c.i.a.: le prime tre in variante alla prima (quelle aventi n. prot. 3605/2017, 15480/17 e 45127/17: cfr. **allegati nn. 6, 7 e 8**), la quarta autonoma (la n. prot. 53854/17: cfr. **allegato n. 9**), e la quinta in variante a quest'ultima (la n. prot. 75274/17: **allegato n. 10**), al fine di realizzare vari interventi, non solo nel cortile, ma, soprattutto, all'interno del locale commerciale di sua proprietà. Infine, anche l'affittuaria del locale commerciale in questione, la Lush Italia S.r.l., ha presentato, in data 15 giugno 2017, una s.c.i.a., acquisita al prot. con n. 103157/17 (**allegato n. 11**).

In seno alla relazione tecnica allegata alla prima s.c.i.a. presentata dalla Società Finleonardo, è dato leggere che i lavori avrebbero comportato, nella corte interna del palazzo, un «***intervento di Restauro***» mirante al «*ripristino della quota originaria attraverso la rimozione delle pavimentazioni esistenti e dei relativi massetti; la rimozione della scala metallica che collegava il cortile interno al ballatoio del primo piano [...]; il rifacimento della pavimentazione; la sistemazione del verde; l'inserimento nella pavimentazione di faretti incassati e il restauro della fontana*».

Senonché, l'intervento effettuato dalla Società è consistito, in realtà:

- nella **rimozione di tutta la rigogliosa vegetazione preesistente** (che era costituita da pregiate piante ornamentali), ad eccezione di una palma secolare;
- nella **completa rimozione della pavimentazione** (costituita, in parte, da lastre di travertino semplicemente poggiate sul terreno; in parte, da due tratti di marciapiede a ridosso del retro del negozio al civico n. 20 di Via del Corso);
- nella **totale demolizione di un'antica vasca circolare e della sua annessa fontana centrale**, che attingeva l'acqua dall'antico acquedotto Trevi (già presente nella mappa catastale di impianto, risalente al 1939: cfr. **allegato n. 12**);

- nell'**abbassamento di quasi un metro della quota del giardino**, tanto da far emergere le opere murarie di fondazione dell'edificio;
- nella realizzazione di una **gettata di cemento con rete elettrosaldata**, dello spessore di circa 25 cm. (ad eccezione di una piccola zona a contorno della palma superstite);
- nella **eliminazione di un ballatoio al piano ammezzato** di m. 7 x 1 circa;
- nella **modifica di due aperture sul cortile del retro-negozio e precisamente nell'ampliamento di una portafinestra e nell'ampliamento e trasformazione di una finestra in portafinestra.**

I lavori che sono stati effettuati all'interno del locale commerciale – per realizzare i quali la Società Finleonardo ha presentato le due ulteriori s.c.i.a. in variante –, hanno determinato l'accorpamento del negozio cui è catastalmente annesso il cortile del palazzo, posto al numero civico 20 e facente parte dell'unità edilizia del civico numero 18, con il negozio posto al civico numero 21, facente parte dell'unità edilizia del numero civico 22.

Tale accorpamento è avvenuto attraverso **l'apertura di due ampi varchi**, rispettivamente della larghezza di 2,3 metri e di 3,6 metri all'interno delle mura portanti dell'edificio, facendo apparire nella planimetria *ante operam* l'esistenza di due nicchie che non risultano in alcuna planimetria precedente.

In data 16 dicembre 2016, l'odierno ricorrente, titolare di uno Studio di architettura che affaccia direttamente (ed esclusivamente) sul cortile interno del palazzo, ha inviato al Municipio I di Roma Capitale, tramite p.e.c., una nota, con la quale ha segnalato l'obiettivo (e preoccupante) gravosità delle modalità di esecuzione del preteso intervento di «*Restauro*», affinché venissero espletate, sul cantiere ancora in opera, le opportune verifiche. Questa nota, munita di documentazione fotografica e di un estratto delle mappe catastali, è stata assunta al protocollo con il n. 210790 del 16 dicembre 2016 (**allegato n. 13**).

Un'analogha segnalazione, sempre a mezzo p.e.c., è stata inviata dall'odierno ricorrente anche al Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale I Gruppo-Trevi in data 19 dicembre 2016 (**allegato n. 14**). Questa segnalazione recita testualmente quanto segue: *«Il sottoscritto Alessandro Fiordelli, condomino del fabbricato indicato in oggetto, segnala che **durante i lavori edili nel cortile del fabbricato è stata quasi totalmente rimossa la vasca ovale con fontana centrale riportata nella mappa catastale di impianto risalente al 1939**, di cui si allega copia. // Inoltre è in corso uno sbancamento dell'intera area del cortile, con rimozione della preesistente vegetazione e con abbassamento della quota del terreno. L'architettura del giardino risulta essere completamente stravolta e **si teme la posa in opera di pavimentazione con massetto di sottofondo**. // Quanto sopra per gli opportuni vostri controlli sulla legittimità delle opere, trattandosi di immobile ricadente nel Centro Storico, all'interno del perimetro dell'UNESCO»*.

A seguito di questa segnalazione, e proprio lo stesso 19 dicembre 2016, gli Agenti del Corpo di Polizia Locale di Roma - I Gruppo hanno effettuato un sopralluogo, all'esito del quale è stata redatta la «Relazione di servizio urbanistico edilizia» n. prot. 196499/16 (**allegato n. 15**). Questa relazione ha evidenziato l'esecuzione di lavori «di restauro nel cortile senza toccare la fontana preesistente che verrà restaurata come da autorizzazione sovrintendenza». In questa relazione non compare il minimo riferimento alla **vasca di sezione ovale posta al centro del cortile** (che era già stata completamente demolita), ed è quindi evidente che, nel corso del sopralluogo, quest'ultima è stata confusa con l'altra fontana, cioè quella addossata alla parete nord-est del giardino.

Il successivo 28 dicembre 2016, il Sig. Fiordelli, al fine di sincerarsi della legittimità delle modalità di esecuzione di questi lavori, ha presentato una richiesta di accesso agli atti alla Soprintendenza Speciale per il Colosseo e l'Area Archeologica di Roma, ed un'altra istanza di accesso è stata fatta da lui pervenire al Municipio I di Roma Capitale.

Con p.e.c. del 30 dicembre 2016, poi, egli ha inteso segnalare al Corpo di Polizia Locale Trevi I, alla Soprintendenza Speciale e al Municipio I di Roma Capitale quanto testualmente segue: *«questa mattina nel giardino sito in via del Corso 18 è in corso la gettata di un massetto in calcestruzzo con rete elettrosaldata. Con tale opera il preesistente giardino verrà totalmente eliminato, in palese contrasto con la normativa vigente»* (cfr. **allegato n. 16**).

Questa segnalazione, però, non ha sortito il benché minimo effetto.

In data 22 febbraio 2017, il Municipio Roma I ha reso disponibile al Sig. Fiordelli una copia della s.c.i.a. presentata dalla Società Finleonardo S.p.a.

La Soprintendenza Speciale, invece, ha inspiegabilmente denegato l'ostensione della documentazione richiesta, il che ha reso necessaria la proposizione di un apposito ricorso a codesto Tar, che lo ha definito con la condanna dell'Amministrazione a consentire l'accesso e al pagamento delle spese di giudizio (cfr. sentenza Sez. II-*Quater*, 25 luglio 2017, n. 8933).

In data 4 maggio 2017, mentre Finleonardo presentava l'ennesima s.c.i.a., il sig. Fiordelli ha, per il tramite di questa difesa, presentato a Roma Capitale un esposto estremamente dettagliato, con il quale, ai sensi dell'art. 19, comma 6-ter, della l. n. 241 del 1990, ha sollecitato l'esercizio dei poteri inibitori *«in ripristino della legalità, anche per assicurare la tutela dell'interesse alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici, che assumono particolare rilevanza nel contesto del Centro Storico di Roma Capitale, dichiarato patrimonio dell'Umanità da parte dell'Unesco»* (**allegato n. 17**).

In patente violazione dell'obbligo di provvedere, il Comune è rimasto del tutto inerte, sicché il sig. Fiordelli, sempre per il tramite di questa difesa, si è visto costretto a proporre un ricorso dinanzi a codesto Tar, in esito al quale Roma Capitale è stata condannata a *«provvedere, entro il termine di 30 giorni, a svolgere le necessarie verifiche, concludendo tale attività con un provvedimento espresso»*, in quanto *«A fronte di segnalazioni circostanziate e documentate quali quella da ultimo inoltrata dal*

ricorrente sussiste l'obbligo dell'amministrazione di attivare un procedimento di controllo e verifica, da concludere con una valutazione finale» (allegato n. 18).

Proprio a ridosso della scadenza del termine di trenta giorni assegnatole dal Tar, in data 14 febbraio 2018, è stato effettuato un sopralluogo congiunto tra la Direzione Tecnica, Servizio Ispettorato e Disciplina Edilizia, del Municipio I, la Polizia di Roma Capitale e i tecnici designati dalla proprietà immobiliare.

Ne è scaturito l'atto qui impugnato, il quale, dopo aver elencato i titoli di volta in volta presentati e gli atti di assenso espressi dalle altre autorità coinvolte, ritiene di poter concludere nel senso della sostanziale legittimità delle opere eseguite, ricomprendendole nella «*categoria di ripristino e risanamento conservativo, compatibili con i titoli edilizi sopra citati*».

Tale provvedimento, che non è stato neppure mai comunicato al ricorrente, ma soltanto depositato nel giudizio definito con la sentenza della Sez. II-bis di codesto Tar n. 583 del 2018, si appalesa, così come i pareri infraprocedimentali espressi dalla Soprintendenza, macroscopicamente illegittimo, per i seguenti motivi.

DIRITTO

1. VIOLAZIONE DI LEGGE PER CONTRASTO CON L'ART. 7 DELLA L. N. 241 DEL 1990. ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA E VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DEL CONTRADDITTORIO. DIFETTO DI MOTIVAZIONE E CARENZA DEI PRESUPPOSTI. VIOLAZIONE DELL'ART. 10-BIS DELLA L. N. 241 DEL 1990

Fermo quanto si dirà in seguito in relazione alla palese insussistenza dei presupposti per realizzare, attraverso delle mere segnalazioni certificate di inizio attività, gli interventi di edilizia pesante posti in essere da Finleonardo nel cuore del Centro Storico più bello del Mondo, occorre preliminarmente evidenziare

come le modalità procedurali che hanno preceduto l'adozione dell'atto impugnato risultino illegittime.

Malgrado l'esposto presentato, da ultimo, in data 4 maggio 2017, e nonostante la sentenza favorevole da lui ottenuta, il sig. Fiordelli è stato inopinatamente **pretermesso dalla partecipazione al procedimento**, del quale non è stato neppure informato attraverso la relativa comunicazione di avvio.

Né egli ha potuto partecipare al sopralluogo del 14 febbraio, di cui si ignorano i tempi e le forme della convocazione, e che si è svolto **esclusivamente alla presenza dei tecnici designati dalla Finleonardo**.

Di poi, l'odierno ricorrente non è stato neppure messo in condizione, attraverso l'apposito adempimento prescritto dall'art. 10-*bis* della l. n. 241 del 1990, di interloquire con l'Amministrazione prima dell'adozione dell'atto impugnato, che ha di fatto rigettato la sua istanza di attivazione dei poteri inibitori.

Sempre sul piano del rispetto delle così dette "forme sostanziali", l'atto impugnato si rivela illegittimo sotto il profilo del difetto di motivazione, giacché quest'ultima risulta soltanto **apparente**.

Difatti, nessuna considerazione critica è stata svolta dal Responsabile del Servizio, firmatario dell'atto impugnato, sulla corrispondenza o meno della documentazione fotografica prodotta dai delegati della proprietà (e asseritamente relativa allo stato dei luoghi *ante operam*), con la copiosa documentazione anche fotografica dello stato del giardino, sia *ante operam* che durante i lavori, prodotta dal sig. Fiordelli nelle numerose segnalazioni ed esposti di cui si è detto.

L'Ufficio non ha fornito realmente riscontro agli esposti presentati dal sig. Fiordelli, come precisamente ordinatogli dal Tar con la sentenza di accoglimento del suo ricorso contro il silenzio.

Più precisamente, non ha risposto nulla alle eccezioni sollevate in merito alle irregolarità delle pratiche edilizie presentate dalla Finleonardo Spa relativamente a:

- la mancanza della dichiarazione del progettista nell'asseverazione di cui alla scia prot. 198464 del 30 novembre 2016, con particolare riferimento alla illegittimità dell'abbassamento della quota del giardino;

- la carenza della rappresentazione grafica, in particolare delle sezioni *ante* e *post operam*, con l'indicazione delle **variazioni di quota del giardino** e delle quote degli ambienti confinanti;

- la **inesistenza di precedente pavimentazione e di massetti di cemento sul piano originario del giardino**; al contrario, nel provvedimento impugnato, il tecnico comunale dichiara la preesistenza della pavimentazione senza citare alcuna fonte documentale pregressa, e quindi sulla sola base delle affermazioni della parte proprietaria, in contrasto con la documentazione fotografica prodotta dal sig. Fiordelli;

- la **totale rimozione del verde**, ad eccezione di una palma secolare, nonostante la predetta SCIA fosse stata presentata, tra l'altro, per "sistemazione del verde". Al riguardo, si osserva che il giardino, contrariamente a quanto affermato in un inciso dal Responsabile del Servizio, non era pavimentato nello stato *ante operam*, ma – come rappresentato nell'esposto del 4 maggio – presentava soltanto alcuni lastroni di travertino **semplicemente appoggiati sul terreno** ed era lussureggiante e ricco di vegetazione, come emerge dall'ampia documentazione fotografica precedente i lavori, dall'obbligo assunto dal precedente proprietario nei confronti del Condominio di provvedere alla cura della vegetazione, dal progetto agli atti del Comune, dalle aerofotogrammetrie, dalla planimetria allegata al progetto del 1910 depositato presso l'Archivio Capitolino, dai registri del vecchio catasto, dalle mappe catastali pontificie e, in ultimo, dai racconti di Goethe, che abitò nel fabbricato.

La vegetazione rimossa, in particolare, comprendeva limoni, un albero di alloro, banani alti 6-7 metri, papiri, uno splendido glicine, una palma secolare e varie siepi. La presenza di dette specie arboree conferma l'assenza di qualsiasi pavimentazione sia in superficie e sia alla quota inferiore di un metro, in quanto non avrebbe potuto crescere una così rigogliosa vegetazione in uno strato di terreno dello spessore minore di un metro;

- la conseguente illegittimità dell'opera costituita dalla **gettata di cemento armato con rete elettrosaldata che non ha alcuna attinenza con lo stato originario dei luoghi**, che ha **eliminato completamente il giardino**, che non solo è in contrasto con la normativa vigente per il tessuto di P.R.G. in cui l'immobile ricade, ma, costituendo una modifica permanente del suolo, avrebbe comunque richiesto il permesso di costruire;

- l'assenza di documentazione relativa alla legittimità dei ripristini con conseguente impossibilità di far rientrare le opere nella categoria degli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo (RC), con conseguente applicazione della normativa edilizia relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia RE2 (c.d. ristrutturazione pesante).

Nella nota impugnata, il Responsabile del Servizio si è limitato ad elencare le pratiche edilizie presentate dalla proprietà (le numerose s.c.i.a.) e i pareri favorevoli ottenuti sia dalla Soprintendenza Speciale per il Colosseo sia dalla Soprintendenza Archeologica, senza prendere posizione su nessuna delle criticità evidenziate in modo assai circostanziato nell'esposto, e concludendo nel senso per cui gli interventi realizzati sull'immobile rappresenterebbero interventi di mero «*ripristino e risanamento conservativo*», mentre, in realtà, i locali al civico n. 20/21 di Via del Corso, così come il cortile/giardino, sono **attualmente difforni dall'originario titolo edilizio** presente agli atti dell'Archivio Capitolino, costituito dal progetto n. 3609/1910 lic. 23 del 23

marzo 1910 e dalla copiosa documentazione agli atti del Comune e della Conservatoria dei RR.II.

Già questo – che non è poco – basterebbe per ottenere l’annullamento del provvedimento impugnato. Ma vi è molto, davvero molto, di più.

2. ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA E DI MOTIVAZIONE

I tre pareri resi, ai sensi dell’art. 24, comma 19, delle N.T.A., dalla Soprintendenza Speciale per il Colosseo e l’Area Archeologica Centrale di Roma si rivelano illegittimi sotto il profilo della **carezza di motivazione**, o meglio della motivazione del tutto stereotipata ed apparente, che tradisce un evidente **difetto di istruttoria**.

Tutti e tre i pareri, infatti, pur riferendosi ad interventi diversi (sul cortile e nei locali adiacenti), sono formulati soltanto in questi testuali termini: *«Esaminati gli elaborati progettuali allegati, accertato che l’immobile interessato dalle opere sopra indicate non risulta sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04, si esprime parere favorevole in merito alla realizzazione delle opere progettate // Il presente parere discende esclusivamente dalla valutazione a titolo consultivo della compatibilità dell’intervento con i caratteri storico-architettonici e tipologici dell’edificio in cui esso verrà effettuato e con il contesto della città storica, fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, e ferma restando la competenza comunale in merito alla verifica della conformità dell’intervento medesimo alle vigenti normative urbanistico-edilizie».*

La circostanza per cui questa formula si ripete pressoché identica a se stessa nei tre pareri resi dalla Soprintendenza è segno evidente della superficialità con cui gli stessi sono stati rilasciati. Eppure, trattandosi della parte più nobile del Centro Storico di Roma, dichiarata patrimonio dell’Umanità da parte dell’Unesco, la Soprintendenza, sebbene l’immobile non risulti sottoposto ad uno specifico vincolo (il che, a dire il vero, è inspiegabile, anche in considerazione del fatto che esso ospita il Museo “Casa di Goethe”), avrebbe

dovuto esplicitare puntualmente, e non già con il mero ricorso a sintetiche formule di stile, i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche della decisione, così come risultanti da un'apposita istruttoria.

Sarebbe dovuta emergere, dai pareri in questione, la ragione – che invece è rimasta del tutto inespressa – per cui la totale eliminazione della preesistente vegetazione, così come la distruzione di una vasca circolare risultante dalle mappe del 1939, così come, ancora, la cementificazione di un preesistente giardino e l'abbassamento della relativa quota di quasi un metro, non si porrebbero in contrasto **«con i caratteri storico-architettonici e tipologici dell'edificio»**.

Niente di tutto ciò, invece, si rinviene nei pareri in questione, che, seppure non hanno carattere vincolante, rappresentano, tuttavia, parte integrante del procedimento autorizzatorio, non potendo abdicare al loro compito di esprimere realmente una valutazione, specialmente se, come nella fattispecie, si tratta di verificare la compatibilità degli interventi proposti con i valori storici e paesaggistici della parte più rilevante della Città di Roma, per essere stata dichiarata dall'Unesco come patrimonio dell'Umanità.

Ne discende la sostanziale violazione dell'art. 24, comma 19, N.T.A., perché questa disposizione, prevedendo l'obbligatorietà del parere della Soprintendenza Statale per gli interventi da eseguirsi nel Centro Storico di Roma Capitale, esige una **valutazione effettiva**, non certo di mera forma, della compatibilità degli interventi in questione con i valori storico-culturali immanenti a questa speciale parte del territorio cittadino.

Ancora, non si può non evidenziare come il primo parere della Soprintendenza sia stato reso per lavori di «*manutenzione straordinaria*», che, ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, rappresentano una categoria diversa da quella degli «*interventi di restauro e di risanamento conservativo*», ai quali si riferisce la prima s.c.i.a. del novembre 2016. Anche questo tradisce un evidente difetto

di istruttoria, che induce a dubitare della stessa idoneità del parere in questione a fungere da atto presupposto dell'effetto autorizzatorio derivante dalla s.c.i.a.

Da ultimo, è di fondamentale rilevanza osservare che, ai sensi dell'art. 24, comma 2, lett. g), delle N.T.A., all'interno della Città storica sono consentiti, tra gli altri, gli interventi edilizi come «*la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi*». Nel caso di specie, il giardino interno all'edificio **non è stato né mantenuto né recuperato**. Esso è stato, ben diversamente, **totalmente eliminato**, per realizzare al suo posto una gettata di cemento da destinare a svolgimento di attività produttive, tanto è vero che sull'attuale cortile (o meglio su quel che ne rimane) sono stati allestiti chiassosi manufatti dai quali vengono costantemente diffuse le essenze del negozio di profumeria realizzato nei locali del civico 20-21 (cfr. le fotografie: **allegato n. 19**).

Per capire come ciò sia potuto accadere si rimanda ai successivi motivi.

3. VIOLAZIONE DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. C); VIOLAZIONE DELL'ART. 10, COMMA 1, LETT. A) E LETT. C); VIOLAZIONE DELL'ART. 22, COMMA 1, LETT. B), DEL D.P.R. N. 380 DEL 2001. ECCESSO DI POTERE PER CARENZA DEI PRESUPPOSTI, DIFETTO DI ISTRUTTORIA, TRAVISAMENTO DEI FATTI E DIFETTO DI MOTIVAZIONE. ABUSO DEL DIRITTO

L'intervento eseguito dalla Finleonardo ha fatto seguito alla presentazione di ben 5 segnalazioni certificate di inizio attività, alle quali ha fatto seguito un'ulteriore s.c.i.a. presentata dall'affittuaria dei locali siti ai civici 20 e 21 di Via del Corso.

Inspiegabilmente, la s.c.i.a. del 10 gennaio 2017 – pur avendo ad oggetto «*interventi edilizi nelle unità immobiliari site in Roma Via del Corso n. 20 e 21*», consistenti «*nell'accorpamento delle due unità immobiliari attraverso il ripristino nelle*

aperture di collegamento già presenti al piano terra nella parete divisoria tra di essi, chiuse a seguito di frazionamento avvenuto con il condono» – è stata concepita come una variante alla s.c.i.a. del 30 novembre 2016, che invece aveva riguardato esclusivamente i lavori da eseguire sul cortile. Ci si domanda, pertanto: come può trattarsi di una variante se si aggiungono soltanto ulteriori lavori, non previsti originariamente, e interessanti una parte diversa dell’edificio?

La successiva s.c.i.a. del 30 gennaio 2017 è una variante alla prima variante, finalizzata a realizzare, in aggiunta ai lavori già dichiarati appena venti giorni prima (!), l’eliminazione della parete divisoria eretta per delimitare il cantiere, il ripristino di due delle tre aperture di collegamento già presenti al piano terra e l’apertura di un’altra, come da autorizzazione sismica prot. n. 2016-0000403244.

La s.c.i.a. del 15 marzo 2017 è una variante alla seconda variante, finalizzata alla annessione della porzione esterna del deposito con accesso da Via della Fontanella al cortile, con la realizzazione di un tramezzo che la separa dalla restante parte dell’unità immobiliare.

La s.c.i.a. del 29 marzo, stranamente, interrompe la serie delle varianti alle precedenti s.c.i.a.: essa si rifà al nulla osta della Soprintendenza statale dell’8 febbraio 2017, che aveva “autorizzato” – con la solita formula stereotipata – la realizzazione di ulteriori interventi sul cortile (forse questa era l’unica vera variante), nonché la trasformazione della finestra sul retro del negozio in portafinestra, per consentire l’accesso al cortile stesso.

La s.c.i.a. successiva, datata 4 maggio, è una variante della s.c.i.a. del 29 marzo. Segue l’ultima s.c.i.a., datata 15 luglio 2017, presentata dalla Società conduttrice dei locali di proprietà della Finleonardo.

Da questa sintetica e necessariamente sommaria descrizione delle pratiche che si sono susseguite è fin troppo facile trarre una prima, parziale, conclusione: Finleonardo ha artificiosamente “frazionato” le tappe di un

intervento edilizio unitario, attraverso un gioco di pseudo-varianti ad interventi precedenti, allo scopo di ottenere una autorizzazione che, altrimenti, non avrebbe mai potuto conseguire. Solo così si spiega la rapidità delle varianti presentate, che non conseguono ad esigenze sopravvenute in corso d'opera, ma corrispondono a scelte già concepite in precedenza: addirittura, nel giro di soli due mesi, e cioè tra il 30 novembre 2016 e il 30 gennaio 2017, si sono succedute una s.c.i.a. e ben due varianti, l'ultima delle quali ad appena venti giorni di distanza dalla precedente.

Se Finleonardo avesse presentato un'unica s.c.i.a. per tutti i lavori effettivamente eseguiti, sarebbe risultata assolutamente evidente la volontà di realizzare «*interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un **insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente***» (questa la definizione di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d, del d.P.R. n. 380 del 2001), in palese contrasto con l'art. 27 delle N.T.A., che consente la realizzazione, nel tessuto di espansione e rinascimentale e moderna preunitaria (T2) nel quale ricade l'immobile, dei soli «*interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9*», e degli «*interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7*».

Difatti, gli interventi di ristrutturazione edilizia, in questa particolare zona del Centro Storico romano, sono consentiti soltanto se sono finalizzati alla preservazione, al ripristino e alla valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio. Il che, con ogni evidenza, non ha nulla a che vedere con l'intervento, motivato esclusivamente da finalità commerciali, realizzato dalla Finleonardo.

Quest'ultima ha quindi mascherato da restauro e da risanamento conservativo interventi che, in realtà, vengono in considerazione come di nuova

costruzione e di ristrutturazione edilizia pesante. Il tutto è stato reso possibile dalla superficialità con la quale le autorità preposte al controllo hanno omesso le necessarie verifiche, limitandosi a “prendere per buone” le rappresentazioni dei tecnici della Finleonardo, anziché svolgere i doverosi approfondimenti istruttori. E questo perfino dopo che la sentenza di codesto Tar aveva condannato l’Amministrazione a prendere motivata posizione sui circostanziati esposti del sig. Fiordelli!

Se l’Amministrazione avesse svolto un reale approfondimento della vicenda, si sarebbe accorta, ad esempio, che l’abbassamento della quota del giardino, lungi dal concretizzare un intervento di restauro o di risanamento, rappresentava, in realtà, un’opera del tutto nuova, come emerge in maniera evidente dalla circostanza, già segnalata dal sig. Fiordelli nell’esposto del 4 maggio, per cui la palma secolare sopravvissuta alla devastazione di Finleonardo presenta una base completamente rialzata rispetto all’attuale quota del cortile. Ciò che, con ogni evidenza, sarebbe inspiegabile, se la quota originaria si fosse trovata all’attuale livello. In realtà, la ragione per cui è stata abbassata la quota ha a che fare solo ed esclusivamente con la maggiore comodità di accesso al cortile dai locali del civico 20 e 21, giacché, mentre in precedenza si poteva accedere al cortile soltanto superando tre gradini, attualmente è stato azzerato il dislivello tra il piano di calpestio del cortile e quello del negozio.

Confermano che l’attuale quota del cortile non corrisponde affatto a quella originaria almeno altre due significative circostanze: la prima è che la fontana a pavimento di forma ovale disegnata sulle mappe del 1939 è stata completamente rimossa, in quanto il suo mantenimento non sarebbe stato compatibile con la nuova quota del sedime; la seconda è che, come dimostrano le fotografie prodotte in sede procedimentale dal sig. Fiordelli, nel corso dello sbancamento sono affiorate sulle pareti del fabbricato le murature di fondazione, riconoscibili perché prive di intonaco, con mattoni a vista.

Ciò posto, le fotografie scattate dal sig. Fiordelli durante i lavori nel giardino dimostrano in maniera lampante l'invasività degli interventi eseguiti, che non possono in nessun caso essere considerati come di restauro e/o di risanamento conservativo.

La gettata di cemento con rete elettrosaldata collocata al di sotto del cortile rappresenta, con ogni evidenza, una modificazione permanente dello stato dei luoghi e della permeabilità del suolo, che, lungi dal potersi qualificare alla stregua di un mero intervento di pavimentazione, integra a tutti gli effetti una nuova costruzione (cfr., in tal senso, T.A.R. Campania Napoli Sez. III, 9 febbraio 2018, n. 895), vietata all'interno del Centro Storico e, comunque, in ogni caso subordinata a permesso di costruire. Tale opera, di certo, non ha nulla a che vedere con il risanamento o restauro conservativo, giacché la precedente destinazione del cortile a giardino, e la fitta vegetazione su di esso insistente, certamente non sarebbero stati compatibili con la cementificazione dell'intera area. È incredibile che, al riguardo, né la Soprintendenza, né il Comune, si siano preoccupati di chiedere a Finleonardo un chiarimento sull'originario stato dell'area cortilizia.

4. ECCESSO DI POTERE PER CARENZA DEI PRESUPPOSTI, DIFETTO DI ISTRUTTORIA E TRAVISAMENTO DEI FATTI

L'autorizzazione sismica conseguita da Finleonardo per la realizzazione dei lavori di apertura della parete divisoria delle due unità edilizie oggetto di accorpamento risulta rilasciata sulla base di una documentazione che fornisce una rappresentazione del preesistente stato dei luoghi non conforme alle planimetrie catastali del 1986 e del 2002 relative al negozio al civ. 21, alla planimetria allegata all'atto ricevuto dal notaio Andrea Giuliani di Roma rep. 39361 del 10/07/1969, e neppure alla planimetria allegata alla licenza n. 599-bis del 26/05/1971 (di cui una copia è allegata alla SCIA prot. 198464/2016). Dalle ultime due planimetrie citate, al contrario, emerge che il preesistente

collegamento tra i due negozi avveniva esclusivamente attraverso uno stretto passaggio della ampiezza di soli m 1,1 circa.

Difatti, la predetta parete divisoria è stata disegnata con due ampie nicchie (rientranze) in corrispondenza delle aperture successivamente realizzate.

Sennonché, come detto, nessuna delle rappresentazioni grafiche e planimetriche risultanti dalla citata documentazione ufficiale fornisce evidenza dell'esistenza di queste nicchie, che, pertanto, integrano una vera e propria "innovazione" della documentazione presentata dalla Finleonardo per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, così come a corredo della SCIA del 30 gennaio 2017.

Salvo, dunque, che Finleonardo riesca a dimostrare, con documentazione di cui il ricorrente non dispone, che le predette nicchie esistevano già, il vizio qui denunciato inficerebbe in radice la legittimità dei lavori eseguiti all'interno dei locali accorpati.

Analogamente, risulterebbe illegittima la s.c.i.a. che, pur essendo stata presentata per restauro e risanamento conservativo, in realtà non dimostra in alcun modo la preesistenza dello stato dei luoghi, per come esso risulta in seguito all'intervento su di essi realizzato.

5. VIOLAZIONE DELL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DI ROMA CAPITALE. ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA E CARENZA DEI PRESUPPOSTI

La SCIA non risulta conforme all'art. 3 del Regolamento Edilizio, in quanto l'elaborato grafico è privo di prospetti, sezioni, quote, ecc., sia nell'ante che nel post operam, ed è carente della documentazione richiesta a pagina 16, punto 3, del modulo SCIA scaricabile dal sito del Comune di Roma, e precisamente: «3) *L'elaborato grafico, deve necessariamente contenere: stralcio foglio catastale (ove siano riportati i dati relativi al foglio, particella e subalterno), stralcio di P.R.G. vigente, planimetrie e sezioni ante e post-operam in scala non inferiore a 1: 100 debitamente*

quotate; in caso di interventi esterni, prospetti e documentazione fotografica datata e timbrata dal Progettista».

Nonostante le segnalazioni inviate al municipio, i lavori sono continuati e la proprietà, come si è visto, ha presentato successivamente ulteriori SCIA in variante per l'accorpamento del negozio cui è catastalmente annesso il cortile in oggetto e posto al civico n. 20 (facente parte dell'unità edilizia del civico n. 18) con il negozio posto al civico n. 21 (facente parte dell'unità edilizia del civico n. 22), sostenendo il ripristino di una situazione precedente. Dall'esame della documentazione è emerso invece quanto segue:

- i progetti sono privi di prospetti, sezioni, quote, ecc.;
- la scia, come detto, è priva della dimostrazione sulla legittimità (edilizia e statica) delle due ampie nicchie nel muro portante posto a confine tra i due negozi, attraverso le quali, nel *post operam*, sono stati ricavati i passaggi di collegamento tra i due locali.

Dell'esame di queste criticità, che erano già state denunciate nell'esposto del 4 maggio 2017, non v'è traccia alcuna nel provvedimento impugnato, che si rivela, pertanto, frettoloso e sostanzialmente omissivo.

Per questi motivi

si chiede l'annullamento dei provvedimenti impugnati, con ogni conseguenza in ordine alle spese di giudizio. Con riserva di proporre nuovi motivi di ricorso nonché ricorso per motivi aggiunti.

Il contributo unificato è dovuto nella misura ordinaria di € 650,00.

Roma, 23 aprile 2018

Avv. Prof. Giuliano Gruner

Avv. Federico Dinelli