

Publicato il 22/05/2025

N. 09810/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 11462/2021 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 11462 del 2021, proposto da -OMISSIS- e -OMISSIS-, rappresentati e difesi dall'avvocato Stefano Cruciani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Bu Meliana 12;

*contro*

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

*per l'annullamento*

dell'ingiunzione a rimuovere o demolire interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Roma, -OMISSIS-, nonché di tutti gli atti connessi, presupposti e consequenziali.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 16 maggio 2025 il dott. Domenico Gaglioti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1- Con atto ritualmente notificato il 29.10.2021 e depositato il 16.11.2021 - OMISSIS- e -OMISSIS- hanno impugnato l'epigrafata ordinanza con cui l'Amministrazione capitolina ha ingiungeva ai ricorrenti il ripristino dello stato dei luoghi presso l'immobile di proprietà degli stessi, sito in Roma, Via - OMISSIS- n. -OMISSIS- e censita in catasto al Foglio -OMISSIS-, p.lla - OMISSIS-, sub. 3, avendo accertato l'esistenza di interventi abusivi consistenti nella realizzazione di:

*1) ampliamento sul terrazzo di copertura dell'edificio di una veranda realizzata mediante muro perimetrale basso pali e travi in legno laminato copertura in legno e rivestimento in materiali isolante di poliuretano sagomato effetto tegola perimetro amente definito da vetrate in alluminio e vetri di superficie complessiva di metri quadri 25,92 circa altezza variabile da metri 2,18 a metri 2,55 con copertura di una falda adibito a salone con angolo cottura e bagno;*

*2) pensilina metri 1,61 × 1,75;*

*3) modifica della ringhiera del perimetro del balcone mediante il posizionamento di elementi ornamentali in legno;*

*4) installazione di pergotenda retrattile;*

tali interventi venivano “*ascrivibili ad interventi di nuova costruzione di cui all'art. 10 del DPR 308/2001 e s.m.i.*”, relativamente ad immobile ricadente in zona di PRG vigente “*Insediativo - tessuti/ambiti: Città da ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali*” e dunque integranti intervento di ristrutturazione in assenza di titolo.

1.1- Parte ricorrente ha dedotto, in diritto:

*1) Eccesso di potere per perplessità, carenza di istruttoria, motivazione insufficiente e contraddittoria. Violazione degli artt. 3 e 7 della L. n. 241/1990.*

I ricorrenti deducono insufficienza istruttoria e perplessità del potere esercitato, anche in relazione a diverso parametro normativo utilizzato per la contestuale ordinanza di sospensione dei lavori, non consentendo l'atto impugnato di comprendere appieno le motivazioni sottese allo stesso, con ciò concretizzandosi anche un vizio di motivazione ex art. 3, L. n. 241/1990, nonché un eccesso di potere per contraddittorietà e perplessità.

*2) Violazione e falsa applicazione degli artt. 33 DPR n. 380/2001, nonché dell'art. 16 della L.R. Lazio-OMISSIS-5/2008. Violazione dell'art. 3, L. n. 241/1990. Eccesso di potere per carenza nei presupposti, assenza di istruttoria ed illogicità.*

I ricorrenti ribadiscono l'assenza di motivazione quanto all'esclusione, fin dal principio, della possibilità di sanatoria delle opere enucleate nel provvedimento impugnato, la quale, a tutto concedere, potrebbe essere affermata in una fase successiva ed eventuale del procedimento.

*3) Falsa applicazione delle n.t.a del PRG di Roma Capitale, artt. 51 e segg. Violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 10, 22, 33 e 37 DPR n. 380/2001, nonché dell'art. 16 della L.R. Lazio-OMISSIS-5/2008. Violazione dell'art. 3, L. n. 241/1990.*

Parte ricorrente deduce compatibilità della tipologia di intervento con la destinazione di zona –definita in PRG come “tessuti prevalentemente residenziali” e dall'art. 51 della n.t.a. come zona “che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici”, nella quale, ai sensi dell'art. 52 delle n.t.a., “sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9”– e la sanabilità *ex post*, non generandosi nuova volumetria, né un maggior carico urbanistico, atteggiandosi pertanto alla stregua di una mera pertinenza e come tale sottratta al regime del titolo autorizzatorio espresso, come pure alla sanzione ripristinatoria in caso di carenza di titolo, potendo e dovendo trovare applicazione il più mite disposto dell'art. 37 T.U. Edilizia, con irrogazione

della semplice sanzione pecuniaria, sostanziandosi in mera manutenzione straordinaria e non in ristrutturazione, come tale assoggettata al regime autorizzatorio semplificato di cui all'art. 22 del DPR n. 380/2001 e dunque alla semplice SCIA.

4) *Violazione e falsa applicazione degli artt. 33 DPR n. 380/2001, nonché dell'art. 16 della L.R. Lazio-OMISSIS-5/2008. Violazione dell'art. 3, L. n. 241/1990. Eccesso di potere – Annovero della pergotenda retrattile in edilizia libera (Circolare-OMISSIS-9137 del 09.03.2012 cit. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici di Roma Capitale, al punto 3.2, Cons. Di Stato sentenze nn. 2724/2021 e 3393/2021), perfetta legittimità del posizionamento di elementi ornamentali in legno e della pensilina di mt 1,61 x 1,75.*

Viene contestata l'annoverabilità tra gli interventi abusivi della pensilina di mt 1,61, la modifica della ringhiera del perimetro del balcone mediante posizionamento di elementi ornamentali in legno, nonché della pergotenda retrattile, osservando che quest'ultima ricade in edilizia libera e analoga considerazione varrebbe per la pensilina e la modifica della ringhiera mediante posizionamento di elementi ornamentali, che non importano variazione del prospetto del fabbricato risultando così legittime.

2- In data 9.12.2021 si è costituita Roma Capitale per resistere al ricorso.

3- Fissata l'udienza di trattazione del merito, è seguita la produzione di documenti da parte di Roma Capitale (3.4.2025) nonché lo scambio di memorie tra le parti e all'udienza pubblica di smaltimento del 16.5.2025 il ricorso è stato spedito in decisione.

## DIRITTO

4- Il ricorso, le cui censure possono essere scrutinate congiuntamente in quanto interconnesse, è infondato.

5- Quanto al contestato difetto di motivazione, si osserva che *“L'ordine di demolizione e l'ordine di acquisizione al patrimonio dell'ente non richiedono una specifica motivazione che dia conto della valutazione delle ragioni di interesse pubblico sottese alla determinazione assunta o della comparazione di quest'ultimo con gli interessi*

*privati coinvolti e sacrificati, in quanto il presupposto per la loro adozione è costituito esclusivamente dalla constatata esecuzione dell'opera in difformità del titolo abilitativo o in sua assenza. Il provvedimento demolitorio è invero sufficientemente motivato con la descrizione delle opere abusive e il richiamo alla loro accertata abusività” (T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. IV, 21.10.2024, n.2787).*

6- Nella fattispecie, l'impugnata determinazione -OMISSIS-/2021 del 27.7.2021:

-) afferma che, in esito ad accertamento tecnico prot.-OMISSIS- del 31/10/2019 in Roma, in Via -OMISSIS- n. -OMISSIS- (ai sensi del PRG vigente, approvato con D.C.C.-OMISSIS-8 del 12/02/2008 ricadente in “Sistema insediativo – città da ristrutturare tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali-OMISSIS- Print.-OMISSIS- -OMISSIS— -OMISSIS-, secondo elaborato “Sistemi e Regole” 1:10.000; - VINCOLI E TUTELE PTPR TAV. B: decreto archeologico – -OMISSIS- – G.U. 120 del 1986 – PTPR art. 8 – beni d’insieme – -OMISSIS- – DGR n. 798 del 1988 – Urbanizzato – paesaggio degli insediamenti urbani) è stata riscontrata la presenza di opere urbanistico-edilizie abusive ultimate nei termini già riportati (v. sopra, § 1):

-) precisa che la tipologia della violazione è accertata da Mod. B n prot.-OMISSIS- del 31/10/2019, che gli interventi sono ascrivibili ad interventi di nuova costruzione di cui all’art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i., richiamando, quanto a tipologia della violazione accertata, l’art. 33 del D.P.R. n. 380/01 e l’art. 16 L.R. 15/08, recanti “Interventi in assenza di permesso di costruire o in parziale o totale difformità al titolo edilizio originario”;

-) ingiunge la rimozione / demolizione di tutte le opere entro 90 giorni.

7- Da quanto ora esposto risulta che la formulazione del provvedimento impugnato rende percepibili le caratteristiche dell’abuso contestato e i relativi riferimenti, sia in termini normativi che in riferimento alla pianificazione vigente, mentre eventuali refusi normativi, anche qualora esistenti,

risulterebbero comunque irrilevanti ove non inficiano -come nel caso di specie- la comprensibilità delle ragioni a base dell'atto impugnato.

8- Privo di reale pregnanza è poi l'assunto di cui al secondo motivo di ricorso nel senso che non emerge -né potrebbe emergere in questa fase- alcuna presa di posizione in ordine ad ipotetiche istanze di sanatoria, la quale, anche ove fosse presente, non potrebbe avere carattere provvedimentale e quindi risultare lesivo, in assenza di avvio di procedimento in tal proposito;

9- Quanto alle residue doglianze, si osserva anzitutto che la realizzazione di una veranda rappresenta un intervento di ristrutturazione e richiede il permesso di costruire: ciò si desume dalla consolidata giurisprudenza per cui *“Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del TUE, le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino modifiche del volume o dei prospetti. Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planivolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire, in quanto queste comportano la chiusura di una parte del balcone con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto. Pertanto, va escluso che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una pertinenza in senso urbanistico. La veranda integra un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie”* (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 04/04/2024, n.2192).

10- Quanto alla pergotenda retrattile, si osserva anzitutto che *“Con riferimento ad una pergotenda, pur non potendosi parlare di organismo edilizio che si connota per la creazione di nuovo volume o superficie, deve ritenersi comunque necessario acquisire il titolo edilizio qualora la copertura o la chiusura perimetrale presentino elementi di fissità, stabilità e permanenza, come accade nel caso in cui la tenda non abbia carattere retrattile. Al contrario, non è richiesto alcun titolo e può quindi parlarsi di attività edilizia libera qualora l'opera principale non sia la struttura in sé, ma proprio la tenda, quale elemento di*

*protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno ed all'estensione della tenda. La tenda, infatti, integrata alla struttura portante, non può considerarsi una "nuova costruzione", posto che essa è in materiale plastico e retrattile, onde non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio"* (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 17.6.2024, n.3795).

Tanto premesso, ben potendo la pergotenda costituire intervento assoggettato a titolo edilizio, come riscontrato dal Comune nel provvedimento impugnato, e non avendo il ricorrente fornito alcuna affermazione o alcun elemento—di carattere documentale o fotografico— idoneo a comprovare, anche solo in termini di principio di prova, che le caratteristiche concrete dell'intervento sono tali da inficiare le conclusioni assunte dal Comune (essendosi il ricorrente limitato ad offrire richiami normativi e giurisprudenziali) la censura è priva di reale pregnanza.

11- Analogamente è a dirsi quanto alla pensilina (o tettoia) —la quale è un manufatto composto da una struttura portante, che comprende i pilastri e una copertura (Consiglio di Stato sez. VI, 18/09/2023, n.8385)— per la quale si osserva che *“La realizzazione di una tettoia, indipendentemente dalla sua eventuale natura pertinenziale, è configurabile come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380 del 2001, nella misura in cui realizza l'inserimento di nuovi elementi ed impianti ed è, quindi, subordinata al regime del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), dello stesso d.P.R. laddove comporti una modifica della sagoma o del prospetto del fabbricato cui inerisce”* (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 5.9.2017, n.9572).

Anche per detta installazione, non avendo parte ricorrente fornito allegazioni o comunque elementi probatori di sorta in ordine alla conformazione della stessa come leggera, facilmente amovibile e non apportante una variazione stabile della sagoma o del prospetto dell'edificio (TAR Lazio, sent. n. 93391/2023), il relativo profilo di censura è infondato.

12- In conclusione, il ricorso è infondato.

13- Le circostanze della controversia giustificano la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 16 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Claudia Lattanzi, Presidente FF

Giovanna Vigliotti, Primo Referendario

Domenico Gaglioti, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Domenico Gaglioti**

**IL PRESIDENTE**  
**Claudia Lattanzi**

IL SEGRETARIO