

Pubblicato il 24/10/2025

N. 18615/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 12345/2022 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 12345 del 2022, proposto da -  
OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessandra Santangini, con  
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentato e difeso dall'avvocato Umberto Maria Sclafani, con domicilio  
digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per l'annullamento***

- della Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale, repertorio n. -  
OMISSIS- del 30/06/2022 e protocollo n. -OMISSIS- del 30/06/2022,  
notificata in data 7 luglio 2022 dal Municipio Roma XIII Direzione Tecnica  
P.O. Servizio Ispettorato e Disciplina Edilizia Privata Urbanistica, Affissioni e  
Pubblicità – Ufficio Ispettorato Edilizio – Sportello Unico – Frazionamenti  
catastali – abusivismo edilizio avente ad oggetto “Ingunzione a rimuovere o a  
demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in

Roma in -OMISSIS- (art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, 380 e s.m.i. – art. 16 della L.R. Lazio 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i.)

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 17 ottobre 2025 il dott. Ciro Daniele Piro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. – Con il ricorso introduttivo parte ricorrente ha impugnato, unitamente agli atti connessi e presupposti, la determinazione dirigenziale protocollo n. -OMISSIS- del 30 giugno 2022, notificata in data 7 luglio 2022 recante *“Ingiunzione a rimuovere o a demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Roma in -OMISSIS- (art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, 380 e s.m.i. – art. 16 della L.R. Lazio 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i.)”*.

L'abuso contestato ha ad oggetto un intervento di chiusura di una pergotenda e, in particolare, il *“posizionamento, sia laterale che frontale, di vetri con apertura a pacchetto. La parte superiore di collegamento con la copertura, è stata chiusa con vetri fissi. L'interno risulta pavimentato con presenza di illuminazione e sono stati posizionati tavolo, sedie, mobilia varia e tv”*.

A sostegno del ricorso, deduce la violazione dell'obbligo di comunicazione del preavviso di rigetto e l'assenza dei presupposti, visto che l'installazione di una vetrata amovibile ricade nell'edilizia libera, come confermerebbe anche la nuova lett. b-bis), dell'art. 6, d.P.R. n. 380/2001.

Si è costituita Roma Capitale per resistere al ricorso in data 27 ottobre 2022, depositando documentazione e una relazione difensiva.

Con memoria in vista dell'udienza, il ricorrente rappresentava di aver rimosso in via cautelativa, le vetrate, come accertato in data 15 settembre 2022, depositando richiesta di archiviazione del correlato procedimento penale.

2. – All'esito dell'udienza pubblica di smaltimento del giorno 17 ottobre 2025, la causa è passata in decisione.

3. – Il ricorso è infondato.

3.1. Esaminando il primo motivo di ricorso, con cui è contestata la violazione dell'art. 10-bis l. n. 241/1990, il Collegio rileva come il procedimento attivato dall'amministrazione capitolina non è annoverabile tra quelli ad istanza di parte.

Inoltre, deve essere rilevato che – come pure recentemente precisato – *“per condiviso orientamento giurisprudenziale (Cons. di Stato, sez. II n. 9890/2024), anche dopo che l'art. 12, comma 1, lett. i), del d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, con l. 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiunto al comma 2 dell'art. 21 octies della l. n. 241/1990 l'inciso «la disposizione di cui al secondo periodo non si applica al provvedimento adottato in violazione dell'articolo 10-bis», è solo in caso di provvedimento discrezionale – e solo in questo – che l'omessa comunicazione del preavviso di rigetto comporta la caducazione dell'atto viziato”* (Cons. Stato, III, 8 maggio 2025, n.3905).

Al riguardo i provvedimenti sanzionatori in tema di abusi edilizi sono atti vincolati: non richiedono alcuna valutazione, né la comparazione dell'interesse pubblico con gli interessi privati concorrenti, e neppure una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non potendo ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non potrebbe mai legittimare (cfr. Cons. St., III, n. 8794/2024 e TAR Campania, III, n. 1291/2020).

Si rileva, infine, come a seguito del provvedimento di sospensione dei lavori notificato il 13 aprile 2022, al ricorrente è stata in ogni caso fornita la possibilità non solo di prendere visione degli atti del procedimento ma anche di presentare memorie, come di fatto accaduto.

3.2. Del pari privo di fondamento è il secondo motivo, con cui si censura la violazione dell'art. 33 d.P.R. n. 380/2001.

In particolare il ricorrente deduce che l'intervento contestato – realizzazione di una pergotenda – fosse già stato oggetto di accertamento positivo da parte del Comune e che l'apposizione di vetrate a pacchetto è compatibile con gli interventi ricadenti nell'edilizia libera.

Il Collegio ritiene che la censura non sia meritevole di accoglimento.

Riguardo alla qualificazione dell'abuso, occorre evidenziare che non è decisiva la circostanza che esso insista su una pergotenda già installata e conforme alle disposizioni edilizie, essendo invece dirimente che, in un momento successivo, parte ricorrente ha proceduto alla chiusura della stessa con vetrate a pacchetto e, nella parte superiore, con vetri fissati alla struttura mediante bulloni.

Come infatti rilevato nel provvedimento impugnato – e altresì evidenziato nella relazione difensiva dell'amministrazione capitolina – l'accertamento dell'abuso ha riguardato l'istallazione successiva di pannelli in vetro idonei a chiudere la struttura della pergotenda, mediante elementi fissi, in particolare con vetrate bullonate, che conferiscono carattere di stabilità alla copertura, alterandone la natura, non più meramente provvisoria.

Tale intervento non appare compatibile con quanto (dapprima ammesso in giurisprudenza e) successivamente previsto con l'introduzione dell'art. 6 lett. b-bis) d.P.R. n. 380/2001, secondo cui sono consentiti *“gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che*

*consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche”.*

La citata norma stabilisce quale tipo di vetrate non comportino aumento di cubatura, cioè le vetrate amovibili con funzione temporanea di protezione atmosferica e climatica.

Viceversa, nel caso in esame, i vetri apposti sulla pergotenda non sono amovibili, assicurando un uso non occasionale, e comunque funzionale, più che alla protezione atmosferica o climatica, a creare una nuova volumetria, al cui interno è stato infatti rinvenuto quanto necessario per la illuminazione, nonché arredi e suppellettili. Ciò emerge chiaramente dai rilievi fotografici in atti (v. doc. 4-5 di parte resistente) e non appare sostanzialmente contestato da parte ricorrente, che si limita a evidenziarne la facile amovibilità.

A conclusioni contrarie non consente di giungere la giurisprudenza menzionata da parte ricorrente (ad es. Cons. St., II, n. 5828/2025), in quanto relativa a fattispecie non sovrapponibili a quella in esame, come detto caratterizzata dalla presenza di elementi fissi e non totalmente amovibili, che conferiscono alla struttura un carattere di stabilità, non compatibile con una chiusura perimetrale precaria (cfr. Cons. St., VI, n. 607/2025 e n. 2206/2019).

Ne consegue che deve confermarsi la legittimità del provvedimento impugnato, che risulta immune dalle censure avanzate nel ricorso.

4. – Conclusivamente, il ricorso va respinto.

5. – Sussistono giustificati motivi per disporre la compensazione delle spese di lite, tenuto conto della spontanea esecuzione dell'ordinanza di demolizione ad opera di parte ricorrente.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare la ricorrente.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 ottobre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Tito Aru, Presidente

Francesca Ferrazzoli, Primo Referendario

Ciro Daniele Piro, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Ciro Daniele Piro**

**IL PRESIDENTE**  
**Tito Aru**

**IL SEGRETARIO**