



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

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 3882 del 2026, proposto da
3MA REAL ESTATE LLC, in persona del preposto p.t., con domicilio digitale presso
l'indirizzo di posta elettronica certificata, come risultante dai registri di giustizia, dell'avv.
Alessandro Remini che la rappresenta e difende nel presente giudizio

contro

ROMA CAPITALE, in persona del Sindaco p.t., con domicilio digitale presso
l'indirizzo di posta elettronica certificata, come risultante dai registri di giustizia,
dell'avvocata Valentina Antonelli che la rappresenta e difende nel presente giudizio

per l'annullamento

- della determinazione dirigenziale rep n. CD/20/2026 dell'08/01/26 con cui Roma Capitale, ai sensi degli artt. 37 d.p.r. n. 30/01 e 19 l.r. n. 15/08, ha ingiunto il pagamento della sanzione pecuniaria di euro millecinquecento/00;
- della determinazione dirigenziale rep. n. CD/21/2026 dell'08/01/26 con cui Roma Capitale, ai sensi dell'art. 33 d.p.r. n. 380/01, ha ordinato la demolizione delle opere ivi indicate;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 28 aprile 2026 il dott. Michelangelo Francavilla e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Ritenuto di potere definire il giudizio con sentenza in forma semplificata emessa ai sensi dell'art. 60 cpa;

Considerato che:

- il ricorso è infondato e deve essere respinto;

- parte ricorrente impugna:

a) la determinazione dirigenziale rep n. CD/20/2026 dell'08/01/26 con cui Roma Capitale, ai sensi degli artt. 37 d.p.r. n. 30/01 e 19 l.r. n. 15/08, ha ingiunto il pagamento della sanzione pecuniaria di euro millecinquecento/00;

b) la determinazione dirigenziale rep. n. CD/21/2026 dell'08/01/26 con cui Roma Capitale, ai sensi dell'art. 33 d.p.r. n. 380/01, ha ordinato la demolizione delle opere ivi indicate;

- a fondamento del gravame la ricorrente prospetta:

1) il difetto di istruttoria e di legittimazione passiva nonché la violazione dell'art. 31 d.p.r. n. 380/01 perché l'esponente non sarebbe proprietaria dell'immobile cui si riferiscono i provvedimenti impugnati. Infatti, la titolarità del bene spetterebbe alla società di diritto statunitense 3MA Real Estate LLC con sede in Delaware di cui la ricorrente sarebbe una mera articolazione secondaria con propria sede ed autonomia giuridica. Inoltre, la signora Moccia Anna Maria, destinataria anch'essa dei provvedimenti impugnati, sarebbe diventata preposta della società solo in data 10/12/25 e, quindi, successivamente all'accertamento compiuto dagli organi competenti. Pertanto, la ricorrente non avrebbe nessun rapporto con l'immobile e nemmeno la materiale disponibilità dello stesso di talché non si giustificerebbe l'adozione dei provvedimenti impugnati nei suoi confronti;

2) le opere contestate, comunque, rientrerebbero nell'attività edilizia libera trattandosi di VEPA (vetrate panoramiche trasparenti), non comporterebbero aumento di volumetria e superficie e sarebbero, comunque, assentite da una pluralità di cila e scia indicate nel gravame;

3) la sanzione pecuniaria di euro millecinquecento/00 sarebbe stata applicata sull'erroneo presupposto che la pensilina indicata nel provvedimento impugnato avrebbe dovuto essere assentita con scia mentre, invece, si tratterebbe di attività edilizia libera;

- i motivi sono infondati;

- la dedotta estraneità della ricorrente rispetto agli immobili oggetto dei provvedimenti impugnati risulta non solo non comprovata ma, anzi, smentita dagli atti acquisiti in giudizio;

- dalla stessa certificazione catastale prodotta dalla ricorrente emerge che l'immobile oggetto di causa risulta intestato alla 3MA Real Estate LLC avente codice fiscale 96631050588 ovvero lo stesso codice fiscale che parte ricorrente riconosce come proprio (pag. 5 dell'atto introduttivo);

- la circostanza non risulta smentita dall'ulteriore documentazione prodotta dalla ricorrente posto che dalla visura camerale dalla stessa depositata non emerge alcuna alterità soggettiva tra la sede secondaria e quella principale (il codice fiscale riferibile alle due sedi è, infatti, identico);

- ciò è, del resto, confermato dalla stessa condotta della parte ricorrente che, nel corso dell'istruttoria procedimentale, mai ha negato di essere la proprietaria del manufatto (circostanza prospettata in giudizio da Roma Capitale e non contestata);

- quanto, poi, alla qualificazione delle opere oggetto della determinazione dirigenziale rep. n. CD/21/2026 dell'08/01/26, risulta corretta la riferibilità delle stesse all'ambito della ristrutturazione edilizia pesante in relazione alla concreta conformazione dei manufatti così descritta da Roma Capitale:

“veniva accertato sul terrazzo di pertinenza principale, al quale si accedeva dal soggiorno, che era stata realizzata una copertura con struttura in metallo e internamente telo morbido a sua volta tamponata su tutti i lati con i vetri ed infissi in ferro. I vetri sono di tipo “impacchettabili” e lo stesso terrazzo è arredato con poltrone, impianto di condizionamento, televisori e impianti di diffusione del suono. Veniva poi accertata la realizzazione di un piano rialzato in legno con tre gradini attraverso i quali si accede ad una mini-piscina con idromassaggio.

Veniva precisato nel sopralluogo che le tamponature erano presenti sui timpani e che sul medesimo terrazzo, nella parte angolare, sempre tamponata con vetri ed infissi, erano stati installati un forno per pizza, un barbecue, lavatrice, asciugatrice, lavello, lampade a muro per il riscaldamento.

Inoltre era presente una parte coperta da pensilina, ove c'erano anche degli impianti, che non risultava essere tamponata.

Nel secondo terrazzo, con tavoli e sedie, televisore e impianto di condizionamento, erano presenti chiusure con vetri ed infissi e lo stesso è stato diviso con porte a vetri, al fine di creare un ulteriore spazio al quale si accede dalla camera da letto. In quest'ultimo spazio, sempre tamponato con infissi e con vetri, era poi presente un armadio in alluminio a quattro ante, utilizzato come ripostiglio per le scarpe” (pag. 2 della memoria depositata da Roma Capitale il 24/04/26);

- in particolare, le opere in esame determinano una creazione di volumetria con mutamento di destinazione d'uso delle aree delimitate dai manufatti contestati come emerge dalle fotografie allegate alla relazione prot. n. 52379 del 15/04/2026 di Roma Capitale e dallo stesso contenuto dei provvedimenti impugnati da cui risulta la realizzazione di impianti di condizionamento, televisore, barbecue, impianti di diffusione del suono, forno per pizza, lavatrice, asciugatrice, lavello e armadio in alluminio utilizzato come ripostiglio per scarpe;

- la struttura delle opere in esame e, soprattutto, il mutamento di destinazione d'uso delle aree da esse delimitate e ad esse conseguente inducono il Tribunale ad escludere che nella fattispecie ricorra l'ipotesi di attività edilizia libera;

- in particolare, la qualificazione delle vetrate come VEPA è esclusa dalla consistenza di tali manufatti, dalla loro interrelazione strutturale con altre strutture e dal mutamento di destinazione d'uso ad esse correlato che, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera b-bis d.p.r. n. 380/01, è ostativo ai fini della qualificazione delle opere come attività di edilizia libera;

- la qualificazione del manufatto come intervento di ristrutturazione edilizia pesante, in conseguenza dell'aumento di superficie utile e di volumetria ad esso riconducibile, comporta che per la realizzazione dello stesso sarebbe stato necessario un permesso di costruire o, in alternativa, una scia ex art. 23 d.p.r. n. 380/01;

- ne consegue l'assoluta irrilevanza, ai fini della legittimazione edilizia dei manufatti, delle cila menzionate nel gravame al pari delle scia ivi indicate le quali ultime risultano presentate per attività di “*ristrutturazione edilizia leggera*” e, quindi, diversa da quella contestata con i provvedimenti impugnati;

- da ultimo, la sanzione pecuniaria risulta correttamente applicata dal momento che la pensilina ad essa riferibile, per le sue dimensioni e per la presenza di impianti

sottostanti, non è riconducibile all'attività edilizia libera;

- per questi motivi il ricorso è infondato e deve essere respinto;

- la ricorrente, in quanto soccombente, deve essere condannata al pagamento delle spese di lite liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definendo il giudizio, così provvede:

1) respinge il ricorso;

2) condanna la ricorrente a pagare, in favore di Roma Capitale, le spese del presente giudizio liquidate in euro duemila/00, oltre accessori, questi ultimi se dovuti.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 28 aprile 2026 con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Francavilla, Presidente, Estensore

Vincenza Caldarola, Referendario

Christian Corbi, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Michelangelo Francavilla

IL SEGRETARIO