

Publicato il 10/03/2025

N. 05027/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 07807/2022 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 7807 del 2022, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Vaccaro Massimo, rappresentato e difeso dall'avvocato Corrado Morrone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale 21 Aprile 11;

*contro*

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

*e con l'intervento di*

*ad opponendum:*

Condominio di via Massimi n. 15 in Roma, rappresentato e difeso dagli avvocati Gaia Campus e Diego Aravini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*per l'annullamento*

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- della determinazione dirigenziale n. , notificata a mezzo p.e.c. del 7/4/2022, recante: *“Ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Via Massimi n. 15, ai sensi dell’art. 16 della L.R. del Lazio n. 15/2008 e s.m.i.;*

- di ogni altro atto, antecedente o successivo, ai precedenti collegato e connesso, ivi compreso l’esito dell’accertamento tecnico di cui alla citata nota prot. n. 71361 del 23 giugno 2021 e l’ordine di immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia emesso nei confronti dell’odierno ricorrente *ex art. 14 della L. R. del Lazio n. 15/2008, con la determinazione dirigenziale n. rep. CT/1266/2021 e n. prot. CT/83464/2021 del 27/07/2021 (notificata il 25/1/2021);*

per quanto riguarda i primi motivi aggiunti notificati dal ricorrente alla controparte il 27/9/2022 e depositati in giudizio il 25/10/2022:

- della determinazione dirigenziale n. rep. CT/71180/2022 e n. prot. CT/72742/2022 del 23/6/2022, notificata via p.e.c. il 28/6/2022, recante: *“Annullamento Determinazione Dirigenziale n. 315 del 18/02/2022 prot. CT/16899. Ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Via Massimi n. 15” (art. 16, L.R. Lazio n. 15/2008 s.m.i) Fasc.31/2021 SLAE N. 65/2021”;*

- di ogni altro atto, antecedente o successivo, ai precedenti collegato e connesso, ivi compreso l’esito dell’accertamento tecnico di cui alla citata nota prot n. 71361 del 23 giugno 2021 e l’ordine di immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia emesso nei confronti dell’odierno ricorrente *ex art. 14 della L. R. del Lazio n. 15/2008, con la determinazione dirigenziale n. rep. CT/1266/2021 e n. prot. CT/83464/2021 del 27/07/2021 (notificata il 25/1/2021);*

per quanto riguarda i secondi motivi aggiunti notificati dal ricorrente alla controparte il 14/11/2022 e depositati in giudizio il 13/12/2022:

- della determinazione dirigenziale n. rep. CT/1086/2022 e n. prot. CT/67622 del 13/06/2022, notificata via p.e.c. il 15/9/2022, recante: *“Ingiunzione a*

*rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Via Massimi n. 1 (art. 16, L.R. Lazio n. 15/2008 s.m.i) Fasc.16/2022 SLAE N. 346/2021”;*

- di ogni altro atto, antecedente o successivo, ai precedenti collegato e connesso, ivi compresa l'esito dell'accertamento tecnico di cui alla citata nota prot. n. 40037 dell'11/4/2022 e l'ordine di sospensione dei lavori edilizi in corso in Roma, in via Massimi, 15, di cui alla determinazione dirigenziale n. rep CT/853/2022 e n. prot. CT/51987/2022 del 9/05/2022, mai notificata all'interessato.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 gennaio 2025 la dott.ssa Vincenza Caldarola e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Il ricorrente, proprietario dell'immobile posto al quinto piano del condominio sito in Roma, Via Massimi, n. 15, ha realizzato sul lastrico solare di pertinenza del proprio immobile, confinante con il lastrico solare di proprietà condominiale, la costruzione oggetto delle determinazioni dirigenziali di rimozione o demolizione gravate con il ricorso introduttivo del presente giudizio e con i (primi e secondi) motivi aggiunti proposti in corso di causa.

2. Il ricorrente sostiene che l'intervento edilizio in questione sia abilitato in virtù di tre S.C.I.A.:

- S.C.I.A. alternativa al p.d.c., prot. n. 655519 del 5/6/2018, presentata ai sensi dell'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001, per interventi in via Massimi, 15, consistenti (come si evince dall'allegato elaborato tecnico), e per quel che interessa ai fini della presente controversia, nella costruzione sul sesto piano

dell'edificio – in corrispondenza del lastrico solare di pertinenza dell'appartamento del ricorrente confinante con la porzione di lastrico solare di esclusiva proprietà condominiale – di un locale tecnico diviso in due vani di mq. 2,88+3,58, nonché nell'installazione di una **tettoia** in struttura leggera e di pannelli fotovoltaici e di un pannello solare termico al di sopra, rispettivamente, della **tettoia** e del locale tecnico;

- S.C.I.A. in Variante alternativa al p.d.c., prot. n. 82949 del 12/7/2018, presentata ai sensi dell'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001, per interventi in via Massimi, 15, consistenti, per quanto di interesse, *“nella sostituzione della **tettoia** di progetto con pergolato in struttura leggera, da posizionarsi nella stessa posizione ed avente stesse dimensioni della **tettoia** prevista con la precedente SCIA”*, e con prevista realizzazione del solo pannello solare al di sopra del locale tecnico. Sennonché in seguito ad un esposto pervenuto a Roma Capitale, due addetti del Corpo di P.L. e un tecnico dell'Ufficio Ispettorato Edilizio del Municipio Roma XIV si sono recati sul posto il 3/2/2021, e, alla presenza del ricorrente, hanno riscontrato la sostanziale conformità dei lavori in corso di esecuzione, ad eccezione, tuttavia, *“del pergolato in struttura leggera”* previsto nella (prima) S.C.I.A. di variante, in luogo del quale è risultata in fase di realizzazione una struttura metallica, intelaiata, poggiante e ancorata a dei pilastri, non coperta e stamponata, estesa fin sopra i locali tecnici al fine di sorreggere la copertura degli stessi, la quale è stata reputata non assimilabile ad un “pergolato” (per definizione struttura leggera, temporanea ed amovibile), ma a una struttura stabile edilizia a tutti gli effetti non di facile rimozione. Ne è stata, quindi, evidenziata la difformità, sia per la qualificazione dell'opera quale elemento di arredo tipo pergolato, invece non tale, perché non di arredo trattavasi ma di struttura edilizia propriamente detta, e perché gli elementi costruttivi non risultavano graficizzati sul progetto allegato alla S.C.I.A. edilizia prot. n. 82949 del 12/7/2018, presentata in variante alla S.C.I.A. edilizia prot. n. 65519 del 5/6/2018 esattamente come erano stati realizzati, con le dimensioni effettive notevolmente maggiori rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico

architettonico. L'intervento edilizio è stato, quindi, complessivamente fatto rientrare tra quelli: *“qualificabili con tipologia di Restauro e Risanamento Conservativo “pesante” finalizzato alla creazione di elementi accessori e pertinenziali rientranti tra gli interventi minori di Volume inferiore al 20% di cui all'art. 3, comma 1, lettera e/6 del DPR 380/2001 e, quindi, fattibili con SCIA (art. 22 del DPR), nel rispetto della normativa urbanistica – edilizia, e nel possesso dell'autorizzazione sismica ai sensi degli artt. 93 e 94 del DPR 380/2001 18.02.2021”* (giusta relazione di accertamento tecnico prot. CT. N°.17391 del 18 febbraio 2021).

- ulteriore S.C.I.A. edilizia, prot. n. 26598, in variante alle precedenti (prott. nn. 65519/2018 e 82949/2018), depositata il 12/3/2021, per la realizzazione di due locali tecnici inferiori al 15% della S.U.L. residenziale (indicata dal ricorrente in 110,15 mq) al piano quinto, a servizio di pannelli fotovoltaici e solare termico (totale superficie locale tecnico: 8,60 mq), oltre *“all'adeguamento della struttura del tralicciato...al progetto strutturale depositato presso la Direzione Regionale Infrastrutture e politiche abitative” della Regione Lazio prot. n. 2018-537698, poe. N. 76342”*. In data 18/3/2021, con prot. n. 29572, è stata depositata l'attestazione di fine dei lavori intrapresi per effetto delle tre citate S.C.I.A., comunicando che i lavori erano stati completati ed ultimati in data 18/3/2021, allegando, tra gli altri documenti, il certificato di collaudo.

Quindi, l'odierno ricorrente il 23/3/2021 ha depositato una quarta S.C.I.A. edilizia ai sensi dell'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001, prot. 31591, per un intervento edilizio consistente nella: *“... trasformazione del tralicciato al piano sesto in **tettoia**, tramite posa in opera di soletta in cls alleggerito sulla struttura esistente. Intervento pertinenziale inferiore al 15% della S.U.L. residenziale dell'abitazione al piano quinto”*; nella medesima S.C.I.A., in particolare, il ricorrente ha affermato che, a fronte di una superficie utile lorda di 110,15 mq, la superficie della **tettoia** consentita era pari a 16,52 mq (il 15% di 110,12), laddove la superficie totale della **tettoia** realizzata era pari a 16,45 mq, inferiore come tale a 16,52 mq.

Senonchè come risulta dalla nota municipale del 22/4/2021, prot. n. 43725 (di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti

dannosi delle opere previste nella S.C.I.A. edilizia prot. n. 31591 del 23/3/2021), il 15/4/2021 è stato effettuato un nuovo sopralluogo congiunto dell'Ispettorato Edilizio e della Polizia Municipale, durante il quale si è accertato che: *“i lavori previsti al piano sesto nelle S.C.I.A. 65519 del 5.6.2018, 82949 del 12.7.2018, 26598 del 12.3.2021, per le quali è stato depositato il fine lavori, non erano ultimati in quanto tutt'ora in corso”*, in particolare: *“le tramezzature perimetrali dei locali tecnici non risultavano ancora completate permanendo nello stato di fatto già accertato nel precedente sopralluogo del 03/02/2021; e i pannelli fotovoltaici e solare termico previsti non erano ancora installati.”* Con la conseguenza che: *“il fine lavori comunicato in data 18.3.2021 con prot. 29572 risultava inefficace e la realizzazione di interventi pertinenziali inferiori al 15% della S.U.L., previsti nella”* quarta *“S.C.I.A. (realizzazione di una **tettoia** di mq 16,45), sommandosi contemporaneamente con la realizzazione di ulteriori interventi pertinenziali, inferiori al 15% della S.U.L., previste nelle precedenti S.C.I.A. prot. 65519/18 e prot. 82949/18 (realizzazione locali tecnici di mq 8,60) in quanto non ultimati, comportando la realizzazione di pertinenze, globalmente superiori al 20% della S.U.L. dell'u.i. a cui sono asservite (di cui all'art. 3, comma 1, lett. e6 del D.P.R. 380/01 s.m.i.), non risultano più fattibili con lo strumento della S.C.I.A. semplice (art. 22 del D.P.R. 380/01 s.m.i.), in quanto ascrivibili ad interventi di Nuova Costruzione subordinati al regime del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/01 s.m.i.. Si dispone per i motivi di contrasto con la normativa di cui sopra, la reiezione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 31591 del 23/03/2021 relativa all'Immobile sito in Via Massimi 15”*.

Successivamente è stato effettuato un nuovo sopralluogo, in data 29/04/2021, in occasione del quale si è accertato che: *“Sul lastrico solare di pertinenza di una abitazione è stata realizzata una copertura delle dimensioni di mt. 5,80X4,80XH2,80 costituita di lamiera grecate gettate di calcestruzzo e rivestita di guaina. La stessa presenta una struttura in ferro con profilo H di pilastri aventi sezione 100 e travi aventi sezione 160. Perimetralmente è stata realizzata una veletta in tavelloni integrati in guide in ferro di ingombro medio pari a mt. 0,50. La struttura si presenta allo stato greggio all'interno”*

(giusta nota prot. VT 33912 del 6/5/2021 e comunicazione prot. n. 71361 del 23 giugno 2021).

Conseguentemente, con determinazione dirigenziale n. rep. CT/1266/2021 e n. prot. CT/83464/2021 del 27/07/2021 (notificata il 25/1/2021), è stata ordinata all'odierno ricorrente l'immediata sospensione dei lavori edilizi in corso in Roma, via Massimi, 15 (art. 14 Legge Regionale Lazio n. 15/2008 e s.m.i.).

Quindi in data 18/02/2022 è stata emessa determinazione dirigenziale n. repertorio CT/315/2022 e n. prot. CT/16899/2022, di ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Via Massimi, 15, ai sensi dell'art. 16 della L.R. Lazio 15/2008, ancorchè erroneamente individuati nella *“struttura metallica realizzata e rilevata in loco, risultata non assimilabile a un “pergolato” che per definizione è una struttura di arredo leggera, amovibile e di esigua sezione, ma rientrante nella tipologia di struttura metallica intelaiata con pilastri e travature in ferro IPE 160, ancorata ai pilastri del fabbricato come da progetto depositato al Genio civile e come tale risulta, risulta essere una struttura edilizia a tutti gli effetti di non facile rimozione. [...]”*, piuttosto che nel nuovo e più consistente abuso.

Avverso la prefata d. d. n. repertorio CT/315/2022 del 18/02/2022 è insorto l'odierno ricorrente con ricorso notificato alla controparte il 6/6/2022 e depositato in giudizio il 4/7/2022.

Quindi, a seguito dell'ennesimo sopralluogo effettuato il 28/3/2022 dalla PLRC è stata accertata ulteriore attività urbanistico-edilizia, in esecuzione su manufatto già oggetto di accertamento del 29/4/2021, e in particolare: a) sul lato del terrazzo condominiale, la demolizione totale di un muro in blocchetti e l'installazione di due infissi in legno completi di superficie vetrata e di avvolgibile a completa tamponatura della apertura ottenuta; b) l'installazione di infissi sul lato con affaccio sul balcone del sig. Vaccaro; c) la chiusura dell'apertura lato torrino condominiale; d) e l'applicazione di un pannello in cartongesso a soffitto a ridosso degli avvolgibili (visibile dall'esterno).

È stata, quindi, emessa nuova determinazione dirigenziale, n. rep. CT/853/2022 e n. prot. CT/51987/2022 del 9/05/2022, di immediata sospensione dei predetti lavori edilizi abusivi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale del Lazio n. 15/2008 e s.m.i., alla quale è seguita il 13/6/2022 nuova determinazione dirigenziale n. rep. CT/1086/2022 e n. prot. CT/67622/2022 del 13/06/2022, di ingiunzione a rimuovere o a demolire (entro 60 giorni) gli interventi di ristrutturazione edilizia *de quibus* abusivamente realizzati.

Tale determinazione, notificata a mezzo di posta elettronica certificata il 15/9/2022, è stata impugnata dall'odierno ricorrente con i secondi motivi aggiunti notificati alla parte resistente il 14/11/2020 e depositati in giudizio il 13/12/2022.

Il 23/6/2022 è stata adottata la determinazione dirigenziale repertorio n. CT/1180/2022, prot. n. CT/72742/2022 (notificata a mezzo posta elettronica certificata il 28/6/2022), con cui il Direttore della Direzione Tecnica del Municipio Roma XIV ha disposto: *“l’annullamento della Determinazione Dirigenziale n. 315 del 18.02.2022, prot. CT/16899 del 18.02.2022 in quanto per mero errore materiale nella Determinazione Dirigenziale suddetta veniva riportata una descrizione errata dell’abuso; e la rimozione/demolizione entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica della presente, di tutte le opere abusivamente realizzate così come specificate in narrativa”* (e cioè: in località Via Massimi, 15, ricadente in zona di P.R.G. vigente insediativo tessuti/ambiti Città Consolidata: Tessuto di Espansione Novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa – T1 distinto al nuovo catasto urbano al Foglio 336 Particella 236 Sub 508, presenza di interventi edilizi abusivi di ristrutturazione in assenza del titolo abilitativo consistenti in: Realizzazione, sul lastrico solare di pertinenza dell’abitazione, di una copertura di dimensioni m. 5.80X4.80XH2.80, realizzata con lamiera grecata e calcestruzzo rivestita di guaina. Detta copertura è realizzata tramite struttura in ferro con profilo ad H di pilastri aventi sezione 100 e travi aventi sezione 160. Perimetralmente è stata

realizzata una veletta in tavelloni integrati in guide in ferro con ingombro medio pari a 0.50 m. La struttura si presenta allo stato grezzo all'interno), “*e delle ulteriori eventuali opere abusive nel frattempo eseguite sul fabbricato preesistente sito in Roma in Via Massimi, 15, nei confronti?*” dell'odierno ricorrente.

Tale ultima determinazione dirigenziale è stata impugnata dal ricorrente con i primi motivi aggiunti notificati alla resistente A.C. il 27/9/2022 e depositati in giudizio il 25/10/2022.

2. Il ricorrente affida il ricorso introduttivo e i primi e secondi motivi aggiunti ai seguenti profili di illegittimità.

2.1 Violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 22, 33 e 34 del d.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 16 della L.R. Lazio n. 15/2008. Violazione dell'art. 3 della Legge n. 241/1990. Violazione e falsa applicazione degli artt. 23 e 23-ter e 34 d.P.R. n. 380/2011 e dei principi generali vigenti in materia di titoli edilizi e accertamento di eventuali abusi. Eccesso di poter per manifesta contraddittorietà, difetto di istruttoria e di motivazione. Eccesso di potere per errore nei presupposti di fatto e di diritto, violazione del principio di affidamento, manifesta irragionevolezza, contraddittorietà e sproporzionalità.

Violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 34 del d.P.R. n. 380/2001 e degli artt. 15 e 16 della L.R. Lazio n. 15/2008 e delle autolimitazioni alla discrezionalità amministrativa poste in relazione alle opere tecniche necessarie a conformare il preteso abuso. Eccesso di poter per difetto di istruttoria, contraddittorietà ed irragionevolezza. Errore nei presupposti di fatto e di diritto, manifesta violazione del principio di proporzionalità. Violazione del principio di buon andamento e dei principi di ragionevolezza e proporzionalità. Violazione dell'art. 3 della Legge n. 241/1990. Difetto di motivazione e di istruttoria.

3. Il 15 luglio 2022 Roma Capitale, già costituitasi in giudizio in data 5/7/2022, ha depositato una memoria difensiva con la quale, dopo aver effettuato una puntuale ricostruzione in punto di fatto della complessa vicenda di cui è causa, ha eccepito l'infondatezza di tutto quanto *ex adverso*

- dedotto e domandato, chiedendo la reiezione del ricorso introduttivo del giudizio e dell'istanza cautelare con esso incidentalmente proposta.
4. Ad esito della Camera di Consiglio del 20/7/2022, questa Sezione, con ordinanza cautelare n. 4700 del 21/7/2022, ha dato: “*atto della rinuncia alla istanza di concessione di misure cautelari espressa in sede camerale*” dalla parte ricorrente e ritenuto di disporre la compensazione delle spese della fase cautelare, stante anche la mancata opposizione sul punto di Roma Capitale.
  5. Il 10 dicembre 2024 il Condominio di Via Massimi n. 15 in Roma ha notificato alla parte ricorrente e a Roma Capitale intervento *ad opponendum*, depositato in giudizio il successivo 11 dicembre 2024, con il quale ha chiesto all'adito T.A.R. di accertare l'inammissibilità e, comunque, l'infondatezza dei ricorsi proposti, di accogliere le conclusioni rassegnate da Roma Capitale e, per l'effetto, rigettare integralmente tanto il ricorso introduttivo del presente giudizio quanto quelli, successivi, per motivi aggiunti, e, dunque, tutte le domande con i medesimi formulate, poiché infondate sia in fatto sia in diritto e, in ogni caso, non provate.
  6. In prossimità dell'udienza di trattazione del merito della controversia, i difensori delle parti, ricorrente e resistente, hanno depositato in giudizio memorie a sostegno delle rispettive posizioni.
  7. All'udienza pubblica del 15 gennaio 2025, all'esito della discussione orale, la causa è stata trattenuta in decisione.
  8. Il ricorso introduttivo deve essere dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse *ex art. 35, comma 1, lett. c), c.p.a.* (anche in accoglimento dell'eccezione di inammissibilità opposta dal Condominio interveniente), in quanto la determinazione dirigenziale con esso gravata (n. rep. CT/315/2022 e n. prot. CT/16899/2022 del 18/02/2022) è stata annullata e integralmente sostituita dalla determinazione dirigenziale (n. rep. CT/1086/2022 e n. prot. CT/67622 del 13/06/2022) sopravvenuta, impugnata con i secondi motivi aggiunti proposti in corso di causa.

8.1 Questi ultimi e i secondi motivi aggiunti, invece, possono essere esaminati congiuntamente stante l'identità delle censure con essi dedotte.

9. Destituito di fondamento è sicuramente il primo mezzo di gravame articolato dal ricorrente con i predetti motivi aggiunti secondo cui quelle sanzionate sarebbero mere opere pertinenziali come tali legittimamente realizzate sulla scorta delle tre suddette S.C.I.A. alternative al permesso di costruire, regolarmente presentate e a tutt'oggi pienamente efficaci non essendo mai state fatte oggetto di rilievi o di atti di ritiro da parte dell'A.C.

In realtà, come emerge dai numerosi predetti verbali, Roma Capitale, in occasione dei plurimi sopralluoghi effettuati presso l'abitazione dell'odierno ricorrente, ha invariabilmente riscontrato una serie di difformità tra gli elaborati tecnici allegati alle S.C.I.A. di volta in volta presentate e l'effettivo stato dei luoghi, come dimostrato dalla circostanza che, in realtà, quelli che avrebbero dovuto essere due locali tecnici necessari per sostenere un pannello solare non risultano a oggi espletare tale funzione, facendo parte, al contrario, della più ampia volumetria, a destinazione residenziale, sviluppata dalla copertura del resto del lastrico solare di che trattassi con una **tettoia** (diversa sia dal pergolato di cui alla prima S.C.I.A. di Variante sia dal tralicciato di cui alla seconda S.C.I.A. di variante), successivamente tamponata e dotata di ben due "porta finestra" direttamente affacciate sulla parte del lastrico solare di proprietà esclusiva del Condominio interveniente (e costruite abbattendo il muro che delimitava quest'ultima proprietà da quella del ricorrente), nonché di finestre aperte sulle altre pareti dell'immobile di che trattasi e di una porticina cui s'accede da una scala in legno che poggia sul balcone sottostante (di pertinenza dell'edificio principale del ricorrente).

È evidente, dunque, che a oggi il richiamo effettuato dal ricorrente alla presenza di due locali tecnici sul lastrico solare (ormai integralmente edificato) di sua proprietà, che non genererebbero volumetria da autorizzare con idoneo titolo abilitativo, è integralmente smentito dalle risultanze documentali e

fotografiche (non contestate dal medesimo ricorrente) versate agli atti del giudizio sia dalla resistente A.C. sia dal Condominio interveniente.

9.2 Neppure può parlarsi, come fa il ricorrente, di “*copertura del terrazzo con tettoia in struttura metallica*”, posto che quest’ultima costituisce, visibilmente, il soffitto dell’ulteriore abitazione che egli ha edificato sul piano di copertura dell’appartamento sottostante di sua proprietà, per modo che, attualmente, quelli che il ricorrente chiama “*locali tecnici e copertura del terrazzo*” costituiscono, in realtà, un *unicum* che ha dato vita a un nuovo organismo edilizio di superficie di poco inferiore a 30 mq (precisamente 27,84 mq), che occupa pressochè integralmente (quello che era) il lastrico solare di proprietà esclusiva del ricorrente, e che, dalle chiare immagini prodotte dal Condominio interveniente, si presenta persino arredato con elementi decorativi (quadri appesi alle relative pareti).

È evidente, dunque, che un simile manufatto edilizio non può fondatamente ritenersi assentito dalle tre predette S.C.I.A. (essendo stata la quarta inibita da Roma Capitale, peraltro con determinazione dirigenziale non gravata dall’odierno ricorrente), le quali, come chiarito, facevano riferimento a interventi edilizi affatto diversi da quelli poi effettivamente realizzati.

9.3 Così come fallaci si dimostrano gli argomenti che il ricorrente fonda sulla circostanza che quelli *de quibus*, in quanto interventi pertinenziali, non eccederebbero né il 15% della S.U.L. (rappresentata dalla superficie complessiva dell’u.i. principale posta al quinto piano, pari a 110,15 mq) né il 20% o il 15% della volumetria del medesimo appartamento (pari a 347 mc).

Ora, in disparte la circostanza (che sarà oggetto di approfondimento nel prosieguo) che quelli di cui è causa non possono essere correttamente qualificati come “interventi pertinenziali”, in ogni caso, anche a voler applicare le norme invocate dal ricorrente, essi si atteggiano alla stregua di “interventi di nuova costruzione”, come tali soggetti al previo rilascio di apposito permesso di costruire.

Come visto, infatti, il nuovo corpo di fabbrica eretto dal ricorrente al sesto piano dello stabile *de quo* sviluppa una volumetria complessiva pari a 77,952 mc (che è ben oltre il 20% della volumetria in astratto realizzabile, pari a 70,50 mc), con conseguente applicazione dell'art. 3, comma 1, lett. e6 del d.P.R. n. 380/2001 s.m.i., il quale definisce “*interventi di nuova costruzione*”, come tali soggetti al p.d.c., “*gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale*”. *A fortiori*, gli interventi di cui è causa ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 9, comma 6, delle NN.TT.AA. del P.R.G. di Roma Capitale, che fa rientrare fra gli interventi di “*nuova costruzione*” “*gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc)*”.

9.4 Tanto premesso, va ora chiarito che il concetto di pertinenza urbanistica è diverso dal concetto di pertinenza civilistica.

Infatti, secondo un orientamento giurisprudenziale costante e pacifico, formatosi in un periodo in cui il Legislatore non aveva precisato le caratteristiche delle pertinenze immobiliari (cfr. Cass. Pen. Sez. III nn. 35005 del 26.4.2007, n. 35084 del 5.3.2004 e n. 239 del 5.11.2002; TAR Bologna Sez. I n. 11 del 9.11.2012; TAR Marche n. 43 del'8.2.2010; TAR Milano Sez. II n. 1964 dell'11.6.2008; TAR Bari Sez. III n. 918 del 29.3.2007; TAR Piemonte Sez. I n. 4377 del 22.11.2006 e n. 4085 dell'8.11.2007), la pertinenza urbanistica, assoggettata al regime edilizio non della concessione edilizia (ora sostituita dal permesso di costruire), ma a quello più semplice e favorevole dell'autorizzazione gratuita *ex art. 7, comma 2, D.L. n. 9/1982 conv. nella L. n. 94/1982* (ora sostituita ai sensi dagli artt. 22 e 23 d.P.R. n. 380/2001 dalla S.C.I.A. *ex D.I.A.*), si riferisce soltanto ai manufatti di modesta entità ed accessori rispetto al fabbricato principale e non può riguardare opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, possono avere una propria autonomia rispetto all'edificio principale, cioè il manufatto pertinenziale deve essere non solo preordinato ad una oggettiva esigenza del fabbricato

principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma deve essere anche sfornito di autonomo valore di mercato e dotato comunque di un volume modesto rispetto all'edificio principale, in modo da evitare il c.d. carico urbanistico (cfr. T.A.R. Catanzaro, Sezione II, 3/5/2016, n. 977 e T.A.R. Potenza, 12/12/2016, n. 1102).

Tale orientamento giurisprudenziale è stato ora recepito dal Legislatore, all'art. 3, comma 1, lett. e. 6), del DPR n. 380/2001, cit., alla stregua del quale devono esser assentiti con permesso di costruire tutti gli interventi pertinenziali, aventi una volumetria superiore al 20% del fabbricato principale o anche inferiore a tale soglia, nel caso in cui il Comune ha emanato apposite norme in sede di strumento urbanistico, che assoggettano al rilascio del permesso di costruire anche gli interventi pertinenziali con volumetria inferiore al 20% di quella dell'edificio principale (come nella specie), quando devono essere realizzate in zone che, anche se non sottoposte a vincolo paesaggistico e/o ambientale, sono considerate dallo stesso dal Comune di pregio ambientale e paesaggistico e perciò degne di essere maggiormente tutelate (T.A.R. Catanzaro, Sezione II, 3/5/2016, n. 977).

Considerato, dunque, che la natura pertinenziale di una nuova opera, realizzata su un'area diversa ed ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio, è ravvisabile quando si tratti: a) di opere che non comportino un nuovo volume, come una **tettoia** o un porticato aperto da tre lati; b) di opere che comportino un nuovo e modesto volume tecnico; trattandosi di interventi che non alterano in modo significativo l'assetto del territorio, né incidono sul carico urbanistico esistente (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 4 settembre 2015 n. 4124 e 29 gennaio 2015, n. 406), è evidente che, nel caso di specie, non sussistono le predette condizioni per qualificare come pertinenze urbanistiche le opere sopra descritte, avendo queste determinato un aumento della superficie utile e della volumetria complessiva dell'appartamento di proprietà del ricorrente oltre che una modifica della sagoma dell'edificio nel suo complesso: opere, peraltro, suscettibili di utilizzazione autonoma e diversa rispetto a quella

dell'appartamento sottostante, come tali soggette a permesso di costruire (*ex multis*, T.A.R. Napoli, 15/01/2015, n. 259; sez. IV, 12/06/2014, n. 3245; sez. VII, 4/6/2014 n. 3069; sez. II, 7/5/2012, n. 2079), e alla sanzione di tipo demolitorio in caso di realizzazione in assenza di previo rilascio del predetto titolo edilizio (nello stesso senso Cons. Stato, sez. VI, 27 gennaio 2003, n. 419, Cass. pen., sez. III, 18 maggio 2011, n. 28927).

Nella fattispecie di cui è causa, infatti, il tamponamento della “**tettoia**” ha comporta la realizzazione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella dell'edificio principale, aggiungendo un ulteriore ambiente chiuso abitabile, di consistente superficie e dotato anche di un ingresso autonomo, con conseguente automatico incremento del carico urbanistico.

Tale intervento, inoltre, avendo determinato una modifica percepibile della sagoma dell'edificio, oltre che del suo volume complessivo (cfr. la cospicua e chiara documentazione fotografica allegata dalle controparti), non può essere considerato alla stregua di un intervento di natura pertinenziale, anche al lume dell'univoca interpretazione giurisprudenziale secondo cui in ambito edilizio non si ha pertinenza allorquando sia realizzato un nuovo volume su un'area diversa ed ulteriore rispetto a quella già occupata dall'edificio precedente/principale, ovvero quando sia realizzata una qualsiasi opera che ne alteri la sagoma, come avvenuto nella fattispecie *de qua* (Consiglio di Stato, II, 4 luglio 2019, n. 4586; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 8 luglio 2020, n. 1295).

9.5 Né si può più discorrere (come vorrebbe il ricorrente), nella fattispecie di cui è causa, di una semplice **tettoia** apposta a protezione del lastro solare *de quo*, poiché, per la giurisprudenza, la “**tettoia**”, in quanto struttura accessoria di protezione o di riparo di spazi liberi, può ritenersi sottratta al regime del permesso di costruire, esclusivamente ove la sua conformazione e le sue ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile le finalità di arredo o di riparo e protezione, anche da agenti atmosferici, dell'immobile cui essa accede (cfr. T.A.R. Salerno, Sezione II, 31/05/2021; T.A.R. Molise, Sez. I, 29 gennaio 2016 n. 43; T.A.R. Lazio, Sez. I, 27 novembre 2015 n. 13449; T.A.R.

Sicilia, Catania, Sez. I, 9 luglio 2015 n. 1882; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 22 aprile 2014 n. 2257 e 24 ottobre 2013 n. 4722), laddove, invece, nel caso di specie ci si trova al cospetto di un manufatto edilizio che esprime una nuova (e cospicua) volumetria, il quale, come chiarito, non può neppure ritenersi una mera pertinenza urbanistica, possedendo una propria individualità fisica e determinando un'alterazione significativa della sagoma e un aumento significativo della volumetria complessiva dell'edificio cui inerisce, oltre che del carico urbanistico e dell'assetto del territorio.

9.6 Trattandosi, pertanto, di nuova costruzione realizzata, pacificamente, in difetto di idoneo titolo abilitativo (permesso di costruire), la resistente amministrazione comunale ha correttamente applicato l'ingiunzione demolitoria, posto che, a fronte di un accertato abuso edilizio, non residua altro che il potere/dovere dell'Amministrazione di ripristinare lo stato legittimo, senza necessità di alcuna motivazione particolare, anche relativamente all'affidamento della parte privata, essendo sufficiente la mera rappresentazione del carattere illecito dell'opera realizzata (Consiglio di Stato, VI, 10 gennaio 2020, n. 254; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 30 ottobre 2020, n. 2047).

9.7 Quanto alla comparazione degli interessi, si osserva che, per orientamento pacifico, il provvedimento di demolizione di un'opera abusiva non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico e tantomeno una comparazione di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, non potendo ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva che il tempo non può legittimare. Come condivisibilmente affermato in giurisprudenza: *“la selezione e ponderazione dei sottesi interessi risulta compiuta - per così dire - 'a monte' dallo stesso legislatore (il quale ha sancito in via indefettibile l'onere di demolizione al comma 2 dell'articolo 31 del d.P.R. 380 del 2001), in tal modo esentando l'amministrazione dall'onere di svolgere - in modo esplicito o implicito - una siffatta ponderazione di interessi in sede di adozione dei propri provvedimenti”* (Consiglio di Stato, Ad. plen., 17

ottobre 2017, n. 9; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 12 maggio 2020, n. 797; 6 maggio 2019, n. 1020).

9.8 Peraltro, nel caso concreto sottoposto all'attenzione del Collegio neppure è configurabile un legittimo affidamento sulla legittimità delle opere eseguite da parte del ricorrente, alla luce sia dei plurimi sopralluoghi effettuati presso la di lui abitazione all'esito dei quali il personale incaricato ha constatato una crescente difformità delle opere via via realizzate rispetto a quelle oggetto di segnalazione (con adozione dei conseguenti provvedimenti inibitori), sia della documentazione versata in atti dalla quale si evince che l'amministrazione comunale non ha in alcun modo assentito la creazione di nuova autonoma volumetria sul lastrico solare dell'abitazione di proprietà del ricorrente, con la conseguenza che non si intende come quest'ultimo abbia potuto ravvisare nelle tre mentovate S.C.I.A. (di cui due in variante) la fonte di legittimazione di un intervento (costruzione di un nuovo corpo di fabbrica, di quasi 30 mq, autonomamente fruibile a fini residenziali, in corrispondenza del predetto appartamento) da esse giammai autorizzato, avendo, come visto, queste ultime un oggetto assai diverso (due locali di servizio più un tralicciato a protezione della restante parte del lastrico *de quo*).

10. Del pari priva di pregio è la doglianza articolata dal ricorrente secondo cui non sarebbe: *“stato effettuato nessun accertamento tecnico volto a verificare se la intimata rimozione/demolizione del manufatto comporti problemi statici o comunque pregiudizievoli alle strutture preesistenti?”*.

Osserva, infatti, il Collegio che, in disparte la circostanza per cui il potere di disporre la c.d. fiscalizzazione degli abusi, consistente nella sostituzione della sanzione demolitoria con quella pecuniaria disciplinata dall'art. 34, secondo comma, d.P.R. n. 380/2001, ha valore eccezionale e derogatorio e deve essere inteso nel senso che non compete all'Amministrazione procedente valutare, d'ufficio, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se la misura possa essere applicata, incombando, piuttosto sul privato interessato, la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva

impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme (cfr., *ex multis*, T.A.R. Campania, Napoli, Sezione VI, 7/11/2023, n. 6089), in ogni caso la fiscalizzazione dell'abuso edilizio può trovare applicazione soltanto in caso di opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio; non essendovi, di contro, alcuno spazio per l'applicazione della norma in caso di totale carenza del titolo edilizio, come nella fattispecie di cui è causa. In termini, di recente, Consiglio di Stato, Sezione II, 16/12/2024, n. 10096, secondo cui: *“Uno dei presupposti per poter sostituire una sanzione ripristinatoria con una pecuniaria è la natura dell'illecito edilizio su cui si fonda la sanzione da sostituire. Difatti, non è possibile ricorrere a tale deroga se non siano state contestate parziali difformità del manufatto rispetto al titolo edilizio, ma l'assenza del titolo legittimante”*.

11. Per tutto quanto sopra illustrato, il ricorso principale introduttivo del giudizio deve essere dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse mentre i primi e i secondi motivi aggiunti proposti dal ricorrente in corso di causa devono essere respinti, in quanto attecchendosi l'intervento contestato, complessivamente valutato, alla stregua di nuova autonoma volumetria creata in assenza di titolo edilizio è da escludere che esso abbia carattere pertinenziale, realizzabile in ipotesi tramite semplice S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire.

12. Le spese del presente giudizio, seguendo la soccombenza ai sensi degli artt. 26 c.p.a. e 91 c.p.c., vanno poste a carico della parte ricorrente e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, integrato dai motivi aggiunti proposti in corso di causa, come in epigrafe proposto:

- dichiara il ricorso principale introduttivo del giudizio improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse *ex art. 35, comma 1, lett. c), c.p.a.*;

- respinge i primi e i secondi motivi aggiunti proposti in corso di causa dal ricorrente.

Condanna la parte ricorrente al pagamento, a titolo di spese processuali, in favore di Roma Capitale e del Condominio interveniente, in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, della somma complessiva di € 8.000,00 (Ottomila/00), oltre gli accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del giorno 15 gennaio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Pietro Morabito, Presidente

Giuseppe Licheri, Referendario

Vincenza Caldarola, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Vincenza Caldarola**

**IL PRESIDENTE**  
**Pietro Morabito**

IL SEGRETARIO