

N. 11928/2021 REG.PROV.COLL.  
N. 09709/2021 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**

ex art. 60 cod. proc. amm.;  
sul ricorso numero di registro generale 9709 del 2021, proposto da Lina Grimaldi, rappresentata e difesa dall'avvocato Andrea Di Leo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, Ernesto Monaci, 13;

***contro***

Roma Capitale, in persona del Sindaco, legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Barbara Battistella, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;  
Regione Lazio, non costituito in giudizio;  
Città Metropolitana di Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Aspasia Pangallozzi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per l'annullamento, previa sospensione***

- dell'ordine di demolizione D.D. prot. n. CB/1417/2021 del 30/07/2021, notificato in data 5/08/2021, avente ad oggetto "ingiunzione a rimuovere o demolire gli

*interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati (...)*”, nonché ogni ulteriore atto e/o provvedimento presupposto, connesso e consequenziale, anche non richiamato;

- nonché, ove occorrer possa, dell'art. 9, comma 6, NTA del PRG, approvato con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, *in parte qua*;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e della Città Metropolitana di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 27 ottobre 2021 il dott. Salvatore Gatto Costantino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm. in ordine alla regolarità e completezza del contraddittorio e dell'istruttoria, ai fini della decisione della causa nel merito con sentenza in forma semplificata;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

La ricorrente, proprietaria di un appartamento sito in Roma, meglio identificato in atti, espone di aver realizzato una piccola tettoia con superficie di circa 7 mq, a protezione dagli agenti atmosferici di un balcone (che aveva presentato lesioni e fenomeni di distacco degli intonaci) la cui forma ricalcherebbe in maniera pedissequa gli altri balconi esposti sulla medesima facciata.

Per tale installazione, che ritiene pertinenziale, presentava una DIA (*rectius* SCIA, essendo già vigente il Dlgs. n. 222/2016) in sanatoria in data 27.6.2017 ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 (art. 22 della LR n. 15/2008), preceduta dal

rituale deposito della pratica CO.QUE. (prot. QI/2017/98002 del 1.6.2017) e versamento degli oneri per la sanatoria (oneri quietanziati dall'Amministrazione, cfr. prot. CB 27.6.2017, n. 80921).

Riferisce che la Polizia Locale di Roma Capitale procedeva ad un sopralluogo in data 6 dicembre 2017, accertando *“la realizzazione di una tettoia a copertura del balcone avente accesso alla cucina determinando una modifica esteriore del prospetto, avente dimensione in lunghezza di ML 4.90, larghezza variabile da ML 1.8 a ML 1, con superficie in pianta pari a circa MQ 7.00 ed un'altezza variabile da MT 2.90 a 3.05. La copertura è costituita da una struttura portante in scatolari di alluminio così composta: n. 2 montanti di MM 100 x 100 in appoggio su solaio del balcone; n. 2 travi di MM 150x50 montate ai lati dei montanti e fissate agli stessi; n. 5 travetti di MM 80x40 ad interasse 1.00/1.20 MT circa fissati alla parete a mezzo di staffe e ad incasso sulle travi; manto di copertura costruito da pannelli sandwich da 3 CM; gronda di raccolta acque piovane in lamiera di acciaio fissata alla parete terminale della tettoia a mezzo viti”*.

Riferisce altresì che, in esito al suddetto sopralluogo, il Comune di Roma trasmetteva la notizia di reato alle competenti Autorità, aprendosi un procedimento penale a carico della odierna ricorrente che, però, veniva assolta *“perché il fatto non sussiste”*, avendo il Tribunale ritenuto che la tettoia fosse riconducibile alle ipotesi di edilizia libera ex art. 6 del DPR n. 380/2001 e DM 2.3.2018 (sentenza passata in giudicato il 12.5.2021).

Il 14.05.2021, l'Amministrazione notificava alla ricorrente l'avvio del procedimento sanzionatorio e l'ingiunzione alla sospensione dei lavori nell'appartamento di proprietà (D.D. prot. CB/48610/2021 del 4.5.2021 notificata in data 14.5.2021), qualificando l'intervento come ristrutturazione edilizia (sanzionabile ex art. 33 del DPR n. 380/2001 ed art. 16 della LR n. 15/2008).

Inutilmente la ricorrente proponeva memorie procedurali (nelle quali significava la modesta entità e natura pertinenziale delle opere, l'erronea

qualificazione, la sussistenza del titolo autorizzatorio, ossia la DIA/Scia in sanatoria prot. CB/80921 del QA8030 del 27.6.2017, ex art. 37 DPR n. 380/2001, la sentenza del Tribunale penale di Roma del 12.3.2021 n. 1613 di assoluzione), perché l'Amministrazione ingiungeva la demolizione della tettoia con DD nr. CB/1417/2021 del 30/07/2021.

Avverso il provvedimento impugnato, la ricorrente ha dedotto l'eccesso di potere e la violazione dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e 22 della LR n. 15/2008 (in subordine l'illegittimità costituzionale di quest'ultima disposizione); la violazione degli artt. 3, 6, 6-bis, 10, 33 e 37 d.P.R. 380/2001 e per eccesso di potere sotto diversi profili, inclusa la violazione della Circolare DPAU prot. 175092/2017, non essendo qualificabile l'intervento in parola come ristrutturazione edilizia, ma come edilizia libera; il difetto di motivazione e l'eccesso di potere sotto diversi profili, non avendo l'Amministrazione tenuto conto delle osservazioni presentate dalla ricorrente.

Si sono costituite le Amministrazioni intimete che resistono al ricorso.

La Città Metropolitana di Roma Capitale eccepisce la carenza di legittimazione passiva e chiede di essere estromessa dal giudizio.

Roma Capitale deposita una relazione dell'Ufficio sui fatti di causa e, con propria memoria, deduce quanto segue.

La SCIA presentata dalla sig.ra Grimaldi ai sensi dell'art. 36 comma 3 del D.P.R. 380/2001 ( e non dell'art. 37 come indicato nel ricorso) sarebbe stata rifiutata dall'Amministrazione a seguito di istruttoria come da comunicazione al Segretariato dell'esito del Procedimento Amministrativo; la natura dell'opera non consentirebbe di qualificarla come un intervento di edilizia libera, avendo prodotto l'alterazione del prospetto del fabbricato, così da ricadere nelle previsioni di cui all'art. 16 della LR n. 15/2008.

Nella camera di consiglio del 27 ottobre 2021 la causa, chiamata per l'esame della domanda cautelare, è stata trattenuta per essere risolta nel merito, con sentenza in forma semplificata, sentiti sul punto i difensori delle parti che hanno anche discusso sulle rispettive tesi, domande ed eccezioni nel merito.

Si osserva che la SCIA in sanatoria depositata dalla parte ricorrente (prot. 80921 del 27.6.2017), risulta presentata ai sensi dell'art. 22 lett. a) e b) della LR. Lazio nr. 15/2008 e, sulla base della documentazione in atti, dunque da qualificarsi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e non 37 come vorrebbe parte ricorrente.

Invero, si consideri che, a norma dell'art. 10, comma 1, lett. "c" (nel testo in vigore al momento della presentazione della SCIA in sanatoria, avvenuta il 27.06.2017), sono soggetti a permesso di costruire *"c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni"*

Nel testo in vigore a seguito delle modifiche di cui al D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 (e quindi dal 17.07.2020), la disposizione risulta avere escluso dal novero degli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire le opere di mera modifica del prospetto, salvo non si tratti di immobili sottoposti a tutela: *"c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42."*

Coerentemente, ai sensi dell'art. 22, DPR cit. al momento della presentazione della DIA (SCIA) in sanatoria, erano realizzabili mediante la SCIA *“di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché' in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c e dunque non gli interventi comportanti alterazione del prospetto (che, invece, nella formulazione attuale dell'art. 22 sono ricompresi, vedasi lett. a) “gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti” e l'art. 3, comma 1, lett. b) che include nelle operazioni di manutenzione straordinaria anche le “modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela”*).

Ne deriva che infondatamente la parte ricorrente invoca, al primo motivo di ricorso, la violazione dell'art. 37 del DPR 380/2001, poiché la SCIA presentata all'epoca andava qualificata come proposta ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, tanto che la sua intestazione formale risultava richiamare (solo) l'art. 22 della LR 15/2008 (che abbraccia la possibilità di richiedere il permesso in sanatoria *“nei casi previsti dagli artt. 15, 16, 18 e 19”*, ovvero interventi eseguiti in assenza di titolo, in difformità, con variazioni essenziali e così via).

Ne deriva che, decorsi i termini di legge, l'istanza è stata (tacitamente) respinta (non formalmente, perché la nota 40581 del 20.03.2018 indirizzata alla Regione Lazio -ed alla parte ricorrente - per la verifica statica, depositata da Roma Capitale

in data 22 ottobre 2021, tra gli allegati alla relazione del Municipio II 112575 del 20.10.2021, è meramente interlocutoria).

E' invece (parzialmente) fondato il secondo motivo di ricorso, laddove evidenzia che l'intervento di copertura del balcone per fini conservativi e di protezione dagli agenti atmosferici (e quindi incidente sull'agibilità del manufatto) senza titolo è un abuso minore: come si è visto, l'intervento è soggetto al regime semplificato di cui agli artt. 22, lett. "a" e 3, comma 1, lett. "b"), con la sola precisazione che tale qualificazione discende da una modifica normativa sopravvenuta alla formazione del silenzio rigetto sull'istanza di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 ed anteriore all'adozione dei provvedimenti sanzionatori impugnati.

Ha quindi errato l'ufficio nel procedere (sia pure) in conformità allo stato di fatto procedimentale venutosi a creare sulla base dell'accertamento di conformità (tacitamente) respinto, ma senza aver considerato il mutamento normativo favorevole al mantenimento dell'opera, che avrebbe dovuto essere tenuto in considerazione in quanto non derivante da una modifica sopravvenuta dello strumento urbanistico (in quanto tale irrilevante ai fini della sanatoria di un illecito pregresso), ma da una diversa qualificazione legislativa degli interventi di quella tipologia che ha comportato un diverso regime edilizio applicabile al procedimento.

In questo senso ed entro i suddetti limiti il ricorso è fondato e come tale va accolto, con salvezza di ogni nuovo e motivato provvedimento dell'Autorità.

L'esposizione che precede comporta giusta ragione per disporre la piena compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei limiti di cui in parte motiva.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 27 ottobre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Salvatore Gatto Costantino, Consigliere, Estensore

Virginia Arata, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Salvatore Gatto Costantino**

**IL PRESIDENTE**  
**Elena Stanizzi**

**IL SEGRETARIO**