

N. 09474/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 01920/2023 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 1920 del 2023, proposto da Mastracci Christian, rappresentato e difeso dall'avvocato Nicola Lais, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via C. Monteverdi, 20;

***contro***

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

***per l'annullamento***

della determinazione dirigenziale n. rep. CD/2219/2022 del 26/1/2022 e n. prot. CD/135534/2022 del 26/10/2022, notificata il 30/11/2022, con cui il Municipio III di Roma Capitale ha ingiunto al ricorrente la demolizione, ai fini della rimessa in pristino, delle opere abusivamente realizzate a Roma, in via Camillo Iacobini, n. 200, sc. B, piano secondo, interno 6, e così descritte: “*da un confronto tra quanto constatato sul posto al momento del sopralluogo ed il titolo presentato (Cila prot. CD 2020/23988) si notava*

*che la loggia dell'ambiente "soggiorno" in corrispondenza del balcone era stata annessa alla U.I., costituendo di conseguenza un ampliamento della stessa. Inoltre la grata di protezione del finestrone chiuso, che non prevede accesso all'esterno, è stata rimossa".*

Visti il ricorso 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 9 aprile 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 sito in Roma, Via Camillo Iacobini, n. 200, scala B, piano secondo, int. 6, per averlo acquistato dalla signora Tikhomirova Liudmila, il 16 ottobre 2018 - con ricorso notificato alla controparte il 27 gennaio 2023 e depositato in giudizio il successivo 6 febbraio 2023, impugna, chiedendone l'annullamento, la determinazione dirigenziale meglio specificata in oggetto.

2. Il ricorrente formula un unico, articolato, motivo di gravame, rubricato "*Violazione e falsa applicazione dell'art. 33 del d.p.r. n. 380/01 – eccesso di potere per difetto di istruttoria*", con cui, in sostanza, afferma che l'abuso riscontrato – rappresentato dall'ampliamento del proprio immobile ottenuto chiudendo una preesistente loggetta di ca. 2 mq – deriverebbe da un'errata formulazione della C.I.L.A. presentata dall'ex proprietaria dell'immobile, prot. CD/2018/35204 del 15 marzo 2018, "*per diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura di una loggetta, da realizzare ai sensi dell'art.34 c. 2 ter TUE*", lasciando effettivamente intendere alla resistente A.C. che sarebbe stata "*cambiata destinazione d'uso alla loggetta, trasformandola in superficie residenziale, e giustificando tale intervento con le norme sulla tolleranza edilizia le quali, però, come*

*noto, riguardano l'esecuzione di un titolo edilizio e non permettono, invece, a lavori già conclusi, di variare ulteriormente il progetto nel limite del 2%.”.*

Il ricorrente, tuttavia, asserisce che la “loggetta” di cui è causa *“era già, di fatto, interna all’abitazione e, pertanto, costituiva SUL ai sensi dell’art. 4 delle NTA del PRG vigente e, quindi, volume utile ed aveva già, prima della CILA, una destinazione residenziale.”*

Segnatamente, la tesi patrocinata dal ricorrente è quella per cui il tecnico incaricato dalla precedente proprietaria dell’immobile per la redazione della predetta C.I.L.A. n. 35204/2018, invece di indicare il volume della loggia come difformità già esistente entro il 2% (nel senso che per come conformata – chiusa su tre lati e collegata all’appartamento - permetteva sin dall’origine che venisse utilizzata a fini residenziali, con aumento di volumetria rispetto al progetto originariamente assentito), avrebbe erroneamente descritto l’intervento *de quo* come se la creazione di tale volume dipendesse dalla rimozione dei muretti che separavano la “loggetta” dall’appartamento. Laddove, invece, *“l’intervento compiuto dalla signora Tikhomirova rientrava effettivamente, come indicato nella CILA, tra quelli di manutenzione straordinaria, in quanto finalizzato esclusivamente a permettere una diversa dislocazione interna dell’appartamento, senza alcun aumento di volume, in quanto quello della loggia era, sin dall’epoca della costruzione, utilizzato come volume residenziale, e questo perché la loggia, per come conformata, costituiva già spazio fruibile come SUL e volume utile residenziale, rientrante nel limite del 2%.”*

La resistente A.C., invece, avendo qualificato la chiusura della “loggetta” di che trattasi come un aumento della volumetria residenziale complessiva dell’immobile di proprietà del ricorrente, come tale non realizzabile sulla scorta di una mera C.I.L.A., ma necessitante di ben altro titolo, quale il permesso di costruire, ne ha ordinato la demolizione ai fini della rimessione in pristino stato con la d. d. quivi gravata.

3. Il 26 febbraio 2025 Roma Capitale, già costituitasi in giudizio da ultimo con atto depositato il 9 dicembre 2024, ha versato agli atti del giudizio una memoria difensiva con la quale, dopo avere riportato la nozione di Loggia/Loggiato contenuta

nell'Allegato A al Regolamento edilizio-tipo nazionale previsto dal Testo Unico Edilizio all'articolo 4, comma 1-sexies (ed emanato in sede di intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1- sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.), ed eccepito l'infondatezza di tutto quanto *ex adverso* dedotto e domandato, ha concluso per la reiezione del ricorso.

4. All'udienza pubblica del 9 aprile 2025, la causa è stata introitata per la decisione.

5. La vicenda in esame prende le mosse da un sopralluogo effettuato il 15 gennaio 2021 presso l'immobile di cui è causa da personale della PLRC, nel corso del quale quest'ultima ha potuto constatare *“che i lavori di ristrutturazione effettuati”* dall'odierno ricorrente in forza della C.I.L.A. da questi presentata, assunta al n. di prot. CD/23988 del 26 febbraio 2020, per lavori di demolizione di pareti interne e realizzazione nuove tramezzature per una migliore distribuzione degli spazi interni, *“erano conformi allo stato dei luoghi”*. Nella circostanza, tuttavia, il Signor Matracchi *“faceva notare di aver rimosso la grata di protezione del “finestrone” chiuso, che non prevede accesso all'esterno e in relazione a una loggia presente in adiacenza al finestrone su menzionato, riferiva che dalla precedente proprietaria dell'immobile era stata presentata nel 2018 una C.I.L.A. che prevedeva la rimozione della loggia stessa, non presente infatti al momento del sopralluogo”* (cfr. Relazione di servizio Prot. 10990 del 15/02/2023).

6.1 All'esito del predetto sopralluogo, dunque, è stata accertata dalla PLRC: *“attività urbanistica-edilizia consistente in: da un confronto tra quanto constatato sul posto al momento del sopralluogo ed il titolo presentato (CILA prot. 2020/23988) si notava la loggia dell'ambiente “soggiorno” in corrispondenza del balcone, era stata annessa alla U.I., costituendo di conseguenza un ampliamento della stessa. Inoltre, la grata di protezione del finestrone chiuso, che non prevede accesso all'esterno, è stata rimossa.”* E individuati quale *“responsabile ex proprietaria”* la Signora Tikhomirova Liudmila, dante causa dell'odierno ricorrente, e quale

*“proprietario non responsabile” quest’ultimo (giusta “comunicazione art. 27, co. 4, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. di PLRC” del 16/4/2021, prot. n. VD/2021/24283, c.d. “Modello A”).*

6.2 In riscontro a tale comunicazione, la Direzione Tecnica, Servizio Edilizia Privata, Ufficio Disciplina Edilizia Privata e Urbanistica di Roma Capitale, ha ritenuto applicabile alla fattispecie di cui è causa il combinato disposto di cui all’art. 33 del d.P.R. n. 380/2001 e dell’art.16 della L.R. n. 15/2008 in relazione alla mancata accoglibilità della C.I.L.A. prot. 35204 del 15/03/2018, *“in quanto l’intervento così come proposto costituisce ampliamento ed è pertanto subordinato a PdC (l’art. 34, comma 2-ter, oggi art. 34 bis del d.P.R. n. 380/2001, era riferito alla tolleranza costruttiva e non a interventi di ampliamento”)*, mentre, per quanto riguarda la rimozione della grata di protezione del “finestrone” chiuso, ha ritenuto che la stessa ricadesse in attività edilizia libera.

6.3 Conseguentemente, con provvedimento prot. CD/2021/73634 del 22/6/2021, la Direzione Tecnica del Municipio III di Roma Capitale ha comunicato alla predetta ex proprietaria dell’immobile la dichiarazione di inefficacia della C.I.L.A. n. prot. CD/2018/35204 del 15 marzo 2018 da essa presentata, sulla scorta del fatto che una parte degli interventi in essa descritti, quella relativa alla chiusura della loggia, non fosse riconducibile alla nozione di manutenzione straordinaria, ma a quella di ampliamento in quanto comportante un aumento di SUL, pertanto subordinato al permesso di costruire. E che neppure potesse invocarsi l’applicazione dell’art. 34, comma 2 ter, d.P.R. n. 380/2001, allora vigente, posto che *“era riferito alle tolleranze costruttive e non a interventi di ampliamento”*.

6.4 Quindi, con successiva nota prot. CD 50032 del 3 maggio 2021 il Municipio III di Roma Capitale ha comunicato all’odierno ricorrente e alla sua dante causa l’avvio dell’iter repressivo sul rilievo che: *“Da un confronto tra quanto constatato sul posto al momento del sopralluogo e il titolo presentato (CILA prot. CD/2020/23988), si notava che la loggia dell’ambiente “soggiorno” in corrispondenza del balcone era stata annessa alla U.I. costituendo, di*

*conseguenza un ampliamento della stessa. Inoltre la grata di protezione del finestrone chiuso, che non prevede accesso all'esterno, è stata rimossa”.*

6.5 Successivamente, con la determinazione dirigenziale n. rep. CD/2219/2022 del 26/1/2022 e n. prot. CD/135534/2022 del 26/10/2022, la resistente A.C. ha adottato l'ingiunzione a demolire impugnata con il gravame introduttivo del presente giudizio.

7. Con l'unico mezzo di gravame con esso formulato, come visto, il ricorrente si propone di dimostrare che la chiusura della c.d. loggetta sarebbe, come si legge nella memoria di replica depositata il 20/3/2025, *“una modifica rientrante nelle tolleranze edilizie, in quanto realizzata non con la CILA del 2018 ma direttamente in sede di costruzione dell'immobile de quo”*, perché, in realtà, il progettista della predetta C.I.L.A. avrebbe errato riferendosi alla *“chiusura della loggetta”* come ad un intervento *“da realizzare ex art. 32, comma 2-ter del d.P.R. n. 380/2001”*, quasi a volere prospettare la predetta chiusura alla stregua di un intervento di ampliamento planivolumetrico *“assentibile”* con la C.I.L.A. presentata per conto della Signora Tikhomirova Liudmila, laddove, invece, più correttamente, avrebbe dovuto parlare di un intervento che, eliminando un muretto e chiudendo un'apertura (corrispondente all'accesso della loggetta), avrebbe annesso al resto della superficie residenziale uno spazio che già il costruttore aveva concepito come tale, quindi come uno spazio non già esterno ma abitabile, stante la relativa peculiare conformazione (tutta interna alla sagoma dell'edificio *de quo*).

8. Questo mezzo di gravame, tuttavia, ancora prima che infondato, in fatto e in diritto, è sicuramente inammissibile. Con esso, infatti, a ben vedere, l'odierno ricorrente vorrebbe rimettere in discussione proprio i motivi che hanno portato alla predetta declaratoria di inefficacia della C.I.L.A. n. prot. CD/2018/35204 del 15 marzo 2018, giusta provvedimento prot. CD/2021/73634 del 22/6/2021 – rimasto inoppugnato -, con il quale Roma Capitale, come visto, non solo ha chiarito che la

chiusura della “loggetta” di che trattasi non potesse correttamente inquadrarsi nell’ambito degli interventi di “ristrutturazione edilizia” eseguibili sulla scorta della presentazione di una mera C.I.L.A., ma ha, altresì, preso esplicitamente posizione sulla qualificazione – contenuta nel medesimo titolo – della predetta chiusura come di un intervento “*da realizzare ex art. 32, comma 2-ter, del d.P.R. n. 380/2001*”, affermando che, nella specie, non ci si trovasse al cospetto di una difformità costruttiva nei limiti del 2%, ma di un ampliamento postumo, come tale necessitante del permesso di costruire.

9. Ne deriva, pertanto, che l’unico, articolato, mezzo di gravame con cui, invece, l’odierno ricorrente vorrebbe censurare proprio i motivi posti a fondamento della dichiarazione d’inefficacia della C.I.L.A. n. 35204/2018 sono sicuramente inammissibili, non foss’altro perché proposti avverso un provvedimento (prot. CD/2021/73634 del 22/6/2021) sfavorevole il cui legittimo destinatario (la ex proprietaria dell’immobile) non ha tempestivamente impugnato, prestando evidentemente acquiescenza al relativo contenuto e facendo sì che l’accertamento sulla natura abusiva del contestato incremento di superficie abitabile del medesimo immobile acquisisse carattere di definitività.

9.1 Per modo che la d. d. di ingiunzione a demolire oggetto d’impugnazione costituisce la conseguenza vincolata di un abuso definitivamente accertato, correttamente notificata all’ex proprietaria dell’appartamento, individuata quale responsabile materiale dell’abuso, e all’attuale proprietario, odierno ricorrente, *ex art. 31 d.P.R. n. 380/2001*.

10. Tanto chiarito, il Collegio osserva che, in ogni caso, l’unica censura dedotta dal ricorrente è, altresì, palesemente infondata, posto che è fin troppo evidente, già sul piano logico-giuridico, che la peculiare conformazione della “loggetta” di che trattasi, cioè il fatto che la relativa superficie sia totalmente interclusa, con un solo lato aperto, essendo gli altri tre chiusi dalle costruzioni adiacenti, non ne muta la

natura, appunto, di “loggia”, trasformandola, in modo del tutto arbitrario, da superficie non abitabile in superficie abitabile.

10.1 E questo risulta in maniera evidente proprio dalle planimetrie, *ante operam* e *post operam*, allegate alla C.I.L.A. n. 35204/2018, il confronto tra le quali mostra in maniera inequivocabile come la “loggetta”, che nella planimetria *ante operam* risulta disegnata in nero con la specificazione delle misure dei tre lati “non aperti”, poi “scompaia” nella planimetria *post operam*, essendo stata la relativa superficie integralmente inglobata nel vano “soggiorno”, le cui misure, infatti, risultano incrementate proprio di quelle della preesistente “loggetta”.

10.2 Il Collegio, pertanto, condivide quanto eccepito da Roma Capitale, nella propria memoria difensiva, laddove si legge che: *“All’interno di un’abitazione la loggia rappresenta pertanto un elemento edilizio calpestabile, coperto al di sopra di esso, e soprattutto, in ciò differendo dal balcone, che non è aggettante o a sbalzo; la loggia deve rientrare cioè nella sagoma dell’edificio, potendo collocarsi anche in posizione arretrata entro il filo della sagoma. Essa, inoltre, deve essere aperta almeno su un fronte esterno dell’edificio, e deve essere accessibile direttamente da uno o più vani interni. Sulla scorta della definizione soprastante, insomma, la loggia può immaginarsi simile ad un balcone che forma un tutt’uno con la sagoma dell’edificio su cui si innesta. Carattere essenziale, perché un elemento possa qualificarsi propriamente loggia, è la sua apertura almeno su un lato. La loggia si presenta pertanto come un elemento aperto ed accessorio rispetto all’unità immobiliare, svolgendo una funzione pertinenziale; al contrario, ove detto elemento edilizio subisse un intervento tale da configurare stabilmente uno spazio chiuso, verrebbe a snaturarsi l’originaria natura pertinenziale della loggia, divenendo essa stessa a tutti gli effetti un ampliamento dell’unità immobiliare ed assolvendo ad una rinnovata funzione urbanistica (e un correlato aggravio del carico urbanistico).”*

11. Per tutte le considerazioni che precedono, dunque, il ricorso deve essere respinto, stante l’inammissibilità/infondatezza dell’unico mezzo di gravame con esso articolato.

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, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna il ricorrente al pagamento in favore della resistente Amministrazione Comunale delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi Euro 3.000,00 (Tremila/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 9 aprile 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**