

Publicato il 17/06/2022

N. 08128/2022 REG.PROV.COLL.  
N. 05714/2022 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**

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 5714 del 2022, proposto da Antonio Coppotelli, Anna Maria Boffa, rappresentati e difesi dagli avvocati Fabrizio Viola, Franco Viola, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Fabrizio Viola in Roma, viale Parioli 180;

*contro*

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

*per l'annullamento*

a) della determinazione dirigenziale n. CU/334/2022 del 22 febbraio 2022 (notificata in data 10 marzo 2022) a firma del Direttore del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di Roma Capitale, con la quale è stata ingiunta la rimozione o demolizione delle opere – a detta dell'Amministrazione – abusivamente realizzate, eseguite sul fabbricato sito in Roma in Via Vibio

Mariano, n. 43, così descritte: “su di una piattaforma in calcestruzzo è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro e copertura in pannelli delle dimensioni di mq 60 circa.

Da un successivo sopralluogo eseguito in data 9/9/2021 i pannelli di coperture risultavano rimossi”;

b) nonché di ogni altro atto ad esso annesso, connesso, presupposto e/o consequenziale, ivi compresa: la precedente determinazione dirigenziale n. CU/1984/2021 del 26 ottobre 2021, con la quale veniva ingiunta l'immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia degli interventi eseguiti in Roma presso l'area di Via Vibio Mariano n. 43 ed il Verbale di sopralluogo del XV Gruppo Cassia di P.L. prot. VU/61187 del 14 settembre 2021.

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 6 giugno 2022 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

I ricorrenti sono comproprietari di un appartamento sito nel Comune di Roma, in Via Vibio Mariano, n 43, posto al piano primo e secondo, identificato al Catasto di Roma al foglio 209, particella 64 sub 3, (giusto atto notarile del 19 maggio 2003 Rep. N. 130265 e Rogito n. 22715) e di due rampe di accesso all'immobile poste ai civici 43 e 43 c) della medesima Via Vibio Mariano, giusto atto Notar Alfio Grassi del 31 luglio 2013 (Rep. 162777 Rogito n. 32767). La proprietà dei ricorrenti si estende anche ad un'area urbana posta al piano terra nella parte posteriore dell'immobile innanzi citato,

ma antistante all'androne di ingresso al detto fabbricato, identificato al Catasto di Roma al foglio 209, particella ex 2715, ora fusa ed aggiornata alla particella definitiva 3020 (giusto atto Notar Alfio Grassi del 19 maggio 2003 Rep. N. 130265 e Rogito n. 22715 e atto di aggiornamento del 6.6.2019 protocollo 2019/274219).

Su tale area, affermano, già da epoca antecedente all'acquisto sia dell'immobile principale che di detta superficie pertinenziale - e comunque quantomeno sin dal 2001 - sarebbe presente una piattaforma in calcestruzzo di mq. 47 circa per facilitare il parcheggio delle autovetture, sulla quale risultava installata una struttura in ferro facilmente amovibile (imbullonata a terra) ricoperta da una tenda, al fine di riparare l'area e i mezzi ivi parcheggiati dagli agenti atmosferici (come emergerebbe da una foto aerea reperita negli archivi della Sara Nistri dell'ottobre 2001).

Recentemente, al fine di evitare che l'acqua piovana defluisse, ammalorando le fondamenta dell'immobile principale adiacente all'area di parcheggio, i ricorrenti procedevano alla bonifica delle sterpaglie e dei rovi antistanti detta area ed installavano - al posto della ormai logora tenda - una nuova tettoia per autovetture poggiata sulla preesistente struttura rimovibile (imbullonata sul ter-reno). Tali sarebbero stati i lavori posti in essere che, lungi dall'integrare la realizzazione di un manufatto, consistevano semplicemente nel risanamento di quanto preesistente all'acquisto (sia del 2013 che del 2003) e nella mera sostituzione della vecchia copertura in tenda, con pannelli di copertura ondulati per autovetture, adagiati sui preesistenti pali metallici imbullonati a terra.

Con determinazione dirigenziale n. CU/334/2022 del 22 febbraio 2022 (notificata in data 10 marzo 2022), a firma del Direttore del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di Roma Capitale, veniva ingiunta la rimozione o demolizione delle opere - a detta dell'Amministrazione - abusivamente realizzate, eseguite sul fabbricato sito in Roma in Via Vibio Mariano, n. 43.

Specificando i ricorrenti che essi non avrebbero mai avuto conoscenza degli atti istruttori precedenti (per i quali formulano espressa richiesta istruttoria al Collegio), deducono l'illegittimità del provvedimento per difetto di giusto procedimento (non sarebbero state esaminate le osservazioni da loro presentate), errore sui presupposti (si tratterebbe del mero rifacimento di un'opera già esistente, non concretizzante a sua volta abuso in quanto riconducibile ad edilizia libera) ed errore di fatto (nell'ordine di demolizione risulterebbe indicata una particella sbagliata, sulla quale insiste non già il manufatto descritto dai vigili, bensì l'abitazione dei ricorrenti).

Concludono per l'accoglimento del ricorso e per l'annullamento degli atti impugnati.

Si è costituita Roma Capitale che deposita agli atti del giudizio i documenti del fascicolo del procedimento, insieme ad una relazione dell'ufficio procedente e conclude per il rigetto del ricorso.

Nella camera di consiglio del 6 giugno 2022, la causa, chiamata per l'esame della domanda cautelare, è stata trattenuta in decisione per essere risolta nel merito con sentenza in forma semplificata.

Avendo riguardo alle difese di Roma Capitale ed alla circostanza che la difesa dei ricorrenti non ha prospettato, dopo del deposito della relativa documentazione, attuali e perduranti esigenze istruttorie, il ricorso può essere infatti definito nel merito, essendo la domanda infondata e di semplice risoluzione.

Invero, il rifacimento di un'opera, ancorchè risalente, della quale non sia dimostrata la legittima preesistenza non consente di eludere la necessità che la trasformazione del suolo sia assistita da un valido titolo edilizio. In questo senso, non è riconducibile ad edilizia libera la realizzazione di un plateatico in cemento con soprastante struttura di copertura in ferro, ancorchè infisso al suolo con imbullonatura, a prescindere dalla modalità di copertura (in teloni o pannelli) con uso di parcheggio coperto, perché opera funzionalmente destinata ad uso non precario, né temporaneo, ma durevole, che implica

trasformazione del suolo (strutturale e funzionale) e che come tale richiede permesso di costruire (in tema di identificazione di opere precarie, v. *ex multis*, T.A.R. , Brescia , sez. II , 10/11/2021 , n. 944, secondo cui *“La precarietà dell'opera, che esonera dall'obbligo del possesso del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e. 5, d.P.R. n. 380/2001, postula un uso specifico e temporalmente delimitato del bene e non ammette che lo stesso possa essere finalizzato al soddisfacimento di esigenze (non eccezionali e contingenti ma) permanenti nel tempo”*; v. anche T.A.R. Lazio, Roma , sez. II , 12/04/2021 , n. 4253 e T.A.R. Lazio, Roma , sez. II , 10/04/2021 , n. 4226).

Correttamente, dunque, Roma Capitale afferma che, nel caso di specie, si verte intorno ad una struttura qualificata come tettoia/pergolato, configurabile come intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380 del 2001, nella misura in cui realizza impianti ed elementi nuovi ed è quindi subordinata al regime del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), del medesimo d.P.R. n. 380/2001, dal momento che comporta una modifica del prospetto del fabbricato cui inerisce ed essendo le sue dimensioni (60 mq) di entità tale da non potersi ritenere assorbite, ovvero ricomprese in ragione dell'accessorietà, nell'edificio principale, al quale viceversa arrecano un'apprezzabile alterazione.

Quanto al preteso errore di particella, trattasi di una questione attinente alla corretta area di sedime (che sarà oggetto, ove inadempito l'ordine di ripristino, di acquisizione al patrimonio dell'Ente) che come tale va esaminata e risolta dall'Amministrazione in sede di esecuzione del provvedimento, con il conseguente obbligo per l'Amministrazione stessa – ove ne ricorrano i presupposti e sempre nel caso della eventuale inottemperanza alla demolizione dell'opera come descritta dagli accertatori – di rettificarne l'indicazione (nel rispetto delle garanzie di partecipazione al procedimento della parte interessata).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna la parte ricorrente alle spese di lite che liquida in euro 2.000,00 oltre accessori come per legge in favore di Roma Capitale.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 6 giugno 2022 con l'intervento dei magistrati:

Pietro Morabito, Presidente

Michelangelo Francavilla, Consigliere

Salvatore Gatto Costantino, Consigliere, Estensore

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

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

**IL SEGRETARIO**