

EDILIZIA ED URBANISTICA: Pergolato - Nozione - Permesso di costruire - Assenza - Ordinanza di demolizione - Errata rappresentazione degli elementi di fatto e di diritto concernenti i luoghi di causa - Illegittimità.

Tar Lazio - Roma, Sez. II bis, 12 maggio 2021, n. 5634

“[...] come [...] evidenziato dalla giurisprudenza prevalente, il pergolato sia “una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze, costituita da un’impalcatura formata da montanti verticali ed elementi orizzontali che li connettono ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone; di norma quindi, come struttura aperta su tre lati e nella parte superiore, non richieda alcun titolo edilizio” a meno che [...] sia provvisto di copertura e di tamponature non facilmente amovibili che lo qualifichi alla stregua di una tettoia” [...]
- in tale parte, in relazione all’ordine di demolizione delle opere predette [...] il provvedimento impugnato sia affetto dal vizio di eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto dei presupposti e debba essere, perciò, annullato [...].”

FATTO

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 24 marzo 2021 - svolta ai sensi degli artt. 25 d.l. n. 137/2020 e 4 d.l. n. 28/2020 attraverso videoconferenza con l’utilizzo della piattaforma “Microsoft Teams” come previsto dalla circolare n. 6305 del 13/03/2020 del Segretario Generale della Giustizia Amministrativa - la dott.ssa Ofelia Fratamico;

Dato l’avviso ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Rilevato che

- la ricorrente ha chiesto al Tribunale di annullare, previa sospensione dell’efficacia, la determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. 3209 del 3.12.2020 con cui le era stata ingiunta la rimozione o demolizione di opere ritenute prive di titolo edilizio eseguite sull’immobile di proprietà sito in Roma, Piazza della Suburra n. 2 p. VI int 12 ed ogni atto precedente, presupposto, successivo o comunque connesso;
- a sostegno della sua domanda, la ricorrente ha dedotto a) di essere proprietaria dagli anni '80 di un appartamento con terrazza a livello sito al sesto piano dell’edificio con indirizzo Piazza della Suburra n. 2, ricadente in ambito di PRG Città Storica - Tessuto di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2, non censito in Carta Qualità, b) di aver presentato, in data 22.12.1986,

una domanda di condono ex l.n. 47/1985 per un ampliamento di 10 mq realizzato sulla terrazza di proprietà e collegato internamente con l'appartamento principale, ottenendo il 6.11.2003 la concessione edilizia in sanatoria, c) di aver effettuato nel 2000, ai sensi dell'art. 26 comma 2 l.n. 47/1985, alcuni interventi interni nell'immobile, presentando apposita relazione del progettista abilitato, d) di aver successivamente acquistato, in data 4.02.2002, una porzione di terrazzo adiacente a quella del suo appartamento, di proprietà esclusiva di un altro condomino, sulla quale sorgeva già un piccolo vano per ricovero attrezzi di 2,65 m. di altezza e di aver fuso le due terrazze, e) di essersi vista inaspettatamente contestare dalla Polizia Municipale, nel corso di un sopralluogo relativo a lavori in vecchi locali condominiali, alcuni abusi edilizi;

- la ricorrente ha, dunque, affermato di aver ricevuto un'ordinanza di sospensione lavori e, successivamente, l'ingiunzione di demolizione per le opere abusive così indicate dall'Amministrazione: "1) trasformazione di un lastrico solare condominiale in terrazzo di proprietà con annessione alla terrazza di pertinenza dell'U.I. La proprietà dimostrata come da visura catastale sopracitata del 04/02/2020; 2) costruzione di un volume, posto sul lato del ex lastrico solare, accessibile dall'interno dell'abitazione, attraverso apertura di un varco sul muro perimetrale dell'U.I. Tale volume è stato realizzato in muratura fino a circa 1,00 m. dal pavimento esterno, vetrato sui 3 lati con due serramenti fissi laterali e un doppio serramento con ante apribile scorrevole sulla parte frontale; la rimanente tamponatura è stata realizzata in legno con copertura in coppi di una superficie di circa 4mq e di una altezza di circa 3,00m; 3) realizzazione sul terrazzo di copertura di un pergolato realizzato con traverse di legno accoppiate di circa 16 cm in numero 6+6cm incassate o imbullonate alla facciata dell'abitazione, e appoggiate su montanti fissati al pavimento (dim. circa 10 x 10 cm) adiacenti al parapetto del terrazzo allineato alla facciata principale; detto pergolato è posto a una altezza di circa 2,70 m dal pavimento, per una superficie totale di circa 120,00 mq; 4) apertura di una finestra prospiciente la terrazza di pertinenza di non recente realizzazione; 5) la planimetria catastale datata 1987 (d cui non si è a conoscenza di un titolo per la dimostrazione della preesistenza corrispondente a tale accatastamento) riporta rappresentato un volume con destinazione ripostiglio adiacente all'abitazione con ingresso autonomo dalla terrazza. Detto deposito, in tempo non precisato è stato accorpato all'U.I. originaria e di cui quindi non è stata dimostrata la legittimità";

- in relazione alle suddette contestazioni, la ricorrente ha affermato l'illegittimità degli atti impugnati, che avrebbero inteso sanzionare abusi in realtà smentiti nella loro consistenza dalla consulenza tecnica fatta eseguire dalla Procura di Roma presso il Tribunale Ordinario di Roma nell'ambito delle indagini del procedimento n. 20768/20, aperto a seguito delle segnalazioni della

Polizia Municipale (procedimento in cui il PM aveva concluso per l'archiviazione e dunque per l'insussistenza dei reati edilizi con atto del 23.06.2020);

- si è costituita in giudizio Roma Capitale, chiedendo il rigetto del ricorso, in quanto infondato;
- alla camera di consiglio del 24.03.2021, fissata per esame della sospensiva, la causa è stata trattenuta in decisione ex art. 60 c.p.a., sussistendone i presupposti;

Ritenuto che

- il ricorso sia in parte fondato e meritevole di accoglimento nei seguenti termini, risultando l'ordine di demolizione almeno parzialmente basato su una errata rappresentazione degli elementi di fatto e di diritto concernenti i luoghi di causa, resa evidente dalla consulenza tecnica esperita su incarico del PM nel corso delle indagini penali;
- alcune delle opere ritenute dall'Amministrazione abusive trovino, in verità, piena legittimazione alla luce delle risultanze della suddetta perizia, nonché della natura dei lavori espletati e del conseguimento di condono da parte della ricorrente;
- in particolare, da un lato, non sussista la pretesa trasformazione del lastrico solare (condominiale) in terrazzo di proprietà (esclusiva), avendo la ricorrente dimostrato di aver acquistato in data 4.02.2002 con atto rogito notaio Oscar De Vincentis rep. 20163 una porzione del terrazzo, già privata e non condominiale, poi accorpata alla sua proprietà, e, dall'altro lato, il manufatto ad uso ripostiglio di 10 mq circa esistente sul terrazzo risulti essere stato oggetto di sanatoria, corrispondendo al già ricordato ampliamento di superficie residenziale di 10 mq, successivamente condonato;
- quanto al pergolato costituito da travi in legno avvitate a parete e da pilastri in legno appoggiati sul pavimento e copertura costituita per lo più da plastica e rampicanti, in cannicciata, in modo da non costituire neppure riparo per la pioggia, esso, riconosciuto anche dal Consulente tecnico del PM, per le sue caratteristiche, "non propedeutico ad eventuali ampliamenti", debba essere considerato un semplice "arredo da terrazzo", non necessitante di permesso di costruire e non assoggettabile all'ordine di demolizione;
- come, infatti, evidenziato dalla giurisprudenza prevalente, il pergolato sia "una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze, costituita da un'impalcatura formata da montanti verticali ed elementi orizzontali che li connettono ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone; di norma quindi, come struttura aperta su tre lati e nella parte superiore, non richieda alcun titolo edilizio" a meno che – ma non è il caso in esame, come accertato dal CT – sia provvisto di copertura e di tamponature non facilmente amovibili che lo qualifichi alla stregua di

una tettoia”(Cons. Stato, Sez. VI, 22.08.2018, n. 5008, TAR Lombardia, Brescia, Sez. II, 02.07.2018 n. 646; T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II , 8.07.2020 , n. 851)

- in tale parte, in relazione all’ordine di demolizione delle opere predette (fusione delle due porzioni di terrazza, portico e piccolo manufatto di 10 mq), il provvedimento impugnato sia affetto dal vizio di eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto dei presupposti e debba essere, perciò, annullato;

- il gravame non possa che essere, invece, respinto, in quanto infondato, per la restante parte, con riguardo all’ordine di rimozione a) della finestra che apparentemente aperta nel 1985 e pur “documentata” nelle fotografie a corredo dell’istanza di condono, incidendo sul prospetto dell’edificio, avrebbe dovuto essere espressamente ricompresa nella sanatoria, b) dell’ulteriore manufatto costruito nella parte di terrazzo successivamente unita a quella già di proprietà della ricorrente, allo stato, privo di qualsiasi titolo;

- in conclusione come anticipato, il ricorso debba essere in parte accolto e per il resto rigettato;

- in considerazione della particolarità e dell’esito complessivo del giudizio le spese possano essere compensate;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis),
definitivamente pronunciando,

- accoglie in parte il ricorso, con conseguente annullamento dell’atto impugnato ai sensi e nei limiti di cui in motivazione;

- rigetta nella restante parte il ricorso;

- compensa le spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall’Autorità Amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 24 marzo 2021 tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza secondo quanto disposto dall’art. 25 comma 2 d. l. n. 137/2020, con l’intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Salvatore Gatto Costantino, Consigliere

Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore