

Pubblicato il 03/03/2026

N. 04015/2026 REG.PROV.COLL.
N. 07911/2024 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 Quarta Ter)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 7911 del 2024, proposto da Patrizia Ricci, rappresentata e difesa dall'avvocato Cristiana Fedeli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Cicerone 28 Sc C Int 9;

contro

Risorse per Roma S.p.A., rappresentata e difesa dall'avvocato Franca Iuliano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Roma, v. le Regina Margherita 1; Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Laura Carbone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso gli uffici dell'Avvocatura Capitolina in Roma, via del Tempio di Giove n. 21;

per l'annullamento

- della Determinazione Dirigenziale rep. QI/573/2024 del 14.03.2024, prot. n. QI/54388/2024 del 14.03.2024 del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia Privata U.O. Condono Edilizio “Responsabile Attività di verifica in merito al contenzioso” Servizio Contenzioso Legale Ufficio Reiezioni – Attività Amministrativa – Antiabusivismo Edilizio – Rinunce avente ad oggetto “Reiezione Istanza di Condono prot. 0/551753 sot.0 del 9.12.2004– Abusi in Via delle Capannelle, 134 – 00178 – Municipio VII”;
- di ogni atto presupposto, connesso e consequenziale, ancorché di contenuto ignoto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Risorse per Roma S.p.A. e di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 gennaio 2026 il dott. Valerio Bello e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente, proprietaria di un centro sportivo sito in Roma, ha presentato istanza di condono *ex d.l. n. 269/03* per opere abusive consistenti nella realizzazione di una tettoia per ricovero attrezzature.
2. Roma Capitale ha rigettato l'istanza di condono in quanto l'area risulterebbe gravata da vincoli (Beni paesaggistici *ex art. 134, comma 1, lett. a del Codice* – e – D.M. 16.10.1998; Beni paesaggistici *ex art. 134,*

comma 1, lett. b del Codice – c – Fossi; P.T.P. 15/12 Appia TLa/28).

A seguito delle osservazioni *ex art. 10 bis* pervenute, l'amministrazione ha confermato la propria determinazione richiamando l'art. 3, comma 1, lett. b), L.R. n. 12/04, secondo cui *“non sono comunque suscettibili di sanatoria: (...) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali”*.

3. La ricorrente ha dedotto un unico articolato motivo di ricorso concernente:

“Eccesso di potere per falsità ed erroneità dei presupposti, per travisamento dei fatti; violazione e falsa applicazione artt.2 e3, comma 1, lett. b) L.R. Lazio, n. 12/2004; violazione e falsa applicazione art. 32, comma 26 e 27, D.L: n. 269/2003 conv. L. n. 326/2003e dell'Allegato I della medesima Legge; eccesso di potere per istruttoria carente e insufficiente; eccesso di potere per motivazione carente e insufficiente; violazione art. 3, L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.”.

3.1. In primo luogo, l'amministrazione avrebbe errato nella qualificazione dell'abuso (tipologia 1 anziché tipologia 6), trattandosi di una piccola tettoia, collocata al confine, distante dai locali del centro sportivo e, dunque, non apprezzabile in termini di superficie e volume.

3.2. Quanto al regime vincolistico, l'impianto sportivo:

- ricadrebbe, secondo il vigente P.R.G., nel sistema insediativo “Città

Consolidata” -segnatamente nella zona “tessuti di espansione novecentesca a tipologia di edilizia libera T3”;

- sarebbe inserito nel P.T.P. di Roma 15/12 “Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti”, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 10.02.2010.

Pertanto, sarebbe incontroverso che l’area in cui ricade l’intervento oggetto di condono non è classificata nel P.T.P. come “monumento naturale” ovvero “sito di interesse comunitario” né rientra in “parchi” o in “aree naturali protette”. Inoltre, quanto alla qualificazione delle zone a protezione speciale, soccorrerebbe il comma 34 dell’art. 5, L.R. Lazio n. 10/2011, il quale chiarisce che *“la locuzione zone a protezione speciale (...) è interpretata nel senso che essa è riferita alle sole zone di protezione speciale, non ricadenti in aree naturali protette, che, alla data di entrata in vigore della legge stesse, erano delimitate con atto della Regione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio attraverso perimetrazioni provvisorie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997 n. 357”*, ciò che non accadrebbe nel caso di specie.

2.3. Da ultimo, l’opera sarebbe comunque condonabile in base alla normativa nazionale (art. 32, commi 26 e 27, d.l. n. 269/03). In particolare, il comma 27 specificherebbe le condizioni che devono ricorrere “congiuntamente” per escludere la sanatoria dell’opera abusiva, ossia che l’opera sia stata eseguita dopo la costituzione del vincolo e non sia conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni dei piani urbanistici.

4. Si sono costituite in giudizio Roma Capitale e Risorse per Roma S.p.a., concludendo per il rigetto del gravame.

5. All'udienza pubblica del 12 gennaio 2026, la causa è stata trattenuta in decisione.

6. Il ricorso è infondato.

6.1. In primo luogo, si osserva che, al contrario di quanto sostenuto dalla ricorrente, si è in presenza di un abuso maggiore, richiedente il permesso di costruire, realizzando la tettoia coperta un aumento di superficie utile e di volumetria (cfr. Cons. St., sez. II, n. 10788/25; T.A.R. Napoli, sez. III, n. 2395/21). Per la sanatoria è, invece, necessario che *“siano opere minori senza aumento di volume e superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria). Pertanto, un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo paesaggistico non può essere sanato”* (Cons. St., sez. VII, n. 6392/25).

Il Collegio, sul punto, intende dar seguito all'orientamento secondo il quale *“Le tettoie e i depositi richiedono il titolo edilizio come nuovi manufatti, anche se civilisticamente dovessero essere qualificabili come pertinenze. Quanto alle tettoie, si tratta infatti di modifiche della sagoma di edifici, ovvero di innovazioni dello stato dei luoghi che richiedono uno specifico titolo edilizio (e ciò non solo per la consistenza in sé delle opere, ma anche per prevenire istanze di sanatorie basate su preesistenze). Quanto ai depositi, si tratta di ulteriori volumetrie e di nuove costruzioni”* (Cons. St., sez. VI, n. 1391/18).

6.2. In secondo luogo, quanto alla conformità urbanistica, è pacifico che *“A norma del combinato disposto degli artt. 32, comma 27, d.l. n. 29/2003 e 3, comma 1, lett. b), l. reg. Lazio n. 12/2004, non sono comunque suscettibili di sanatoria le opere abusive "maggiori" eseguite su immobili ubicati in area vincolata (anche se il relativo vincolo sia*

sopravvenuto all'abuso), quand'anche riguardino immobili che ricadono "all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti" (T.A.R. Lazio, Roma, n. 16285/22).

Pertanto, non può avere alcuna incidenza la destinazione urbanistica dell'area, che consentirebbe la realizzazione di nuovi manufatti previo rilascio del permesso di costruire.

6.3. Da ultimo, si osserva che, diversamente da quanto affermato in ricorso, anche i vincoli di inedificabilità relativa ostano alla sanatoria di interventi qualificabili come abusi maggiori, tenuto peraltro, conto della consistenza della tettoia oggetto di causa. Infatti, *“Ai sensi dell'art. 32, comma 26, lett. a), del d.l. n. 269/2003 applicabile al c.d. "terzo" condono non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 dell'allegato 1 (cd. abusi maggiori: aumenti di volumetria e ristrutturazioni edilizie), realizzate su immobili soggetti a vincoli, a prescindere dal fatto che (ed anche se) si tratti di interventi conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e al fatto che il vincolo non comporti l'inedificabilità assoluta dell'area”* (T.A.R. Napoli, sez. III, n. 3538/25).

7. Per le suesposte ragioni il ricorso deve essere respinto, con spese a carico della parte soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite nei confronti delle parti resistenti, in solido tra loro, che liquida in €1.500,00

(millecinquecento/00), oltre accessori come per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Luca Biffaro, Primo Referendario

Valerio Bello, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Valerio Bello

IL PRESIDENTE
Rita Tricarico

IL SEGRETARIO