

Pubblicato il 11/02/2026

**Sent. n. 116/2026**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**

**sezione staccata di Latina (Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 461 del 2025, proposto dalla [omissis], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Alfredo Zaza D'Aulizio, con domicilio digitale come da PEC da Registro di Giustizia;

**contro**

il Comune di Sperlonga, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, non costituito in giudizio;

**per l'annullamento**

- dell'ordinanza del Comune di Sperlonga n. [omissis], con la quale è stata disposta la demolizione di un gazebo e di un telo ombreggiante installati dalla ricorrente nel tratto di litorale in concessione demaniale marittima a scopo turistico-ricreativo;
- del verbale del Comune di Sperlonga prot. n. [omissis], con cui è stata accertata l'inottemperanza alla sopraindicata ordinanza;
- di ogni altro atto antecedente o consequenziale, ivi compresa la nota comunale n. [omissis]; recante l'avvio del procedimento.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 29 gennaio 2026 il dott. Massimiliano Scalise e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1 – Con l'atto introduttivo del presente giudizio, la ricorrente, titolare di una concessione demaniale marittima su un tratto del litorale del Comune di Sperlonga, ha impugnato l'ordinanza n. [omissis], con cui l'ente locale le ha ingiunto la demolizione di un gazebo e di un telo ombreggiante insistenti sul fondo in concessione, in una con gli atti presupposti.

2 – In particolare, nel gravame la ricorrente ha, fra l'altro, sostenuto che:

- il gazebo ombreggiante risultava aperto su tutti i lati ed era posto a gravità sul terrazzo dello stabilimento balneare, a servizio dell'attività di bar-ristoro: si trattava di un gazebo costituito da un telo impermeabile, sorretto da una struttura in legno facilmente amovibile;
- il telo ombreggiante era ubicato sull'arenile in concessione tra le cabine dello stabilimento balneare ed il muro di contenimento del lungomare cittadino, sorretto da una struttura in legno di facile rimozione; sotto esso venivano depositate attrezzature da spiaggia;

- entrambi gli interventi, per le loro caratteristiche rientravano nel regime dell'edilizia libera, stanti la loro inidoneità a modificare la destinazione d'uso degli spazi esterni interessati, la loro inidoneità a creare volumi, nonché la loro facile rimovibilità.

3 – Il Comune, pur ritualmente intimato, non si è costituito in giudizio.

4 - All'udienza camerale del 15 luglio 2025, fissata per la trattazione dell'istanza cautelare proposta a corredo del gravame, quest'ultima è stata accolta da questa Sezione, con ordinanza n. 193/2025, in considerazione della ritenuta sussistenza del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*.

In particolare, così la Sezione ha così motivato: *“rilevato, quanto al fumus boni iuris, che in considerazione delle “opere” di cui si discute pare dubitabile l'esigenza di munirsi di titolo edilizio e, inoltre, il gazebo sembra provvisto anche di autorizzazione paesaggistica; [rilasciata nel 2018, come risulta dalla documentazione in atti NdR];...ritenuta la sussistenza del periculum in mora, stante il pregiudizio grave che deriverebbe alla ricorrente dalla rimozione dei manufatti;”*.

La trattazione del merito è stata fissata per il 29 gennaio 2026.

5 – All'udienza pubblica del 29 gennaio 2026, uditi i legali come da verbale, la causa è passata in decisione.

6 – Il ricorso è fondato e va accolto per le ragioni già indicate nel corso della fase cautelare, che vanno confermate anche in esito al più approfondito esame del merito.

7 – Infatti, ad avviso del Collegio, entrambi i manufatti di cui è stata ordinata la demolizione ricadono, per le loro caratteristiche costruttive, strutturali e funzionali – ben lumeggiate dalla ricorrente e non smentite dal Comune – nell'ambito degli interventi soggetti al regime dell'edilizia libera, come tali realizzabili senza alcun titolo edilizio.

7.1 - Sul punto, va innanzitutto richiamato il tenore dell'art. 6, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 che annovera fra gli interventi soggetti al regime dell'edilizia libera:

- alla lettera e-*quinquies*), le *“aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici”*, fra i quali rientrano, secondo il costante insegnamento giurisprudenziale, i gazebo quando – proprio come nella fattispecie all'esame – si atteggiavano quale struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore e aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale (cfr. *ex multis*, Cons. St., VI, n. 6263/2023; T.A.R. Lazio, Roma, II, n. 5170/2024; T.A.R. Puglia, Lecce I, n. 257/2020; T.A.R. Abruzzo, Pescara, I, n. 233/2019);

- alla lettera b-*ter*), le *“opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera”*: in tale ambito, il costante orientamento giurisprudenziale ricomprende anche il telo ombreggiante, quante volte esso risulti, proprio come nel caso oggi in rilievo, leggero, facilmente amovibile, privo di ancoraggi fissi al suolo e non crei nuovi volumi o spazi chiusi (cfr. *ex multis*, Cons. St., II, n. 4191/2024; id., VI, n. 916/2024; T.A.R. Sardegna, I, n. 188/2025; T.A.R. Toscana, III, n. 330/2019, riferito all'analoga fattispecie del telo ombreggiante con la funzione di riparo delle auto in sosta: secondo il Giudicante, tale manufatto *“non è assoggettabile all'ordinanza di demolizione emessa per difetto di titolo edilizio”* in quanto esso non costituisce *“autonomo volume e assimilabile, quindi, ad un pergolato, ossia a un manufatto leggero, amovibile e non infisso al pavimento, privo di qualsiasi elemento in muratura o tamponamento da ogni lato che non richiede nessun titolo edilizio”*).

In definitiva, come condivisibilmente affermato in giurisprudenza, nella nozione di *“manufatti leggeri”* annoverabili fra gli interventi soggetti al regime dell'edilizia libera rientrano esclusivamente tende o gazebo che – esattamente come quelli in esame - non abbiano autonomia funzionale e non realizzino uno spazio chiuso stabile (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, III, n. 4974/2024).

7.2 - In senso convergente depone il chiaro disposto del d. m. 2 marzo 2018 (c. d. glossario dell'edilizia), recante, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del d.lgs n. 222/2016, l'elenco non esaustivo delle principali opere eseguibili senza alcun titolo edilizio.

Tale decreto, in particolare, menziona fra le attività realizzabili in regime di edilizia libera:

- alla voce n. 44, gli interventi di installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento dei gazebo – come quello realizzato dalla ricorrente - di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo;
- alla voce n. 50, gli interventi di installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento relativi alla tenda, alla tenda a pergola, alla pergotenda nonché alla copertura leggera di arredo.

7.3 – A ciò si aggiunga che i manufatti stigmatizzati nell’ordinanza qui impugnata esulano anche dalla nozione di “costruzione” desumibile dall’art. 10 del d.P.R. n. 380/2001, atteso che non si è in presenza di opere che, per le loro caratteristiche, comportano la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, in quanto sono preordinate a soddisfare esigenze precarie sotto il profilo funzionale (cfr. *ex multis*, T.A.R. Lazio, Roma, II-quater, n. 13092/2022; id., n. 15371/2022).

7.4 – Inoltre, anche a voler ritenere che gli interventi stigmatizzati fossero assoggettabili alla previa comunicazione di inizio lavori, risulta dirimente il rilievo per cui essi non potevano in ogni caso essere ritenuti sanzionabili con la demolizione, che si commina solo, e tuttora, per gli interventi assoggettati a permesso di costruire (cfr. *ex multis*, T.A.R. Abruzzo, Pescara, I, n. 233/2019).

8 – Né, alla luce di quanto precede, potrebbe enfaticarsi che il gazebo e la tenda ricadessero su area demaniale marittima assentita in concessione, per inferire da ciò la necessità di un titolo abilitativo.

Infatti, poiché nella specie trattasi di demanio marittimo, diversamente dal regime delle altre aree pubbliche, trova specifica applicazione l’art. 24 del d.P.R. n. 328/1952 (c. d. Regolamento per l’esecuzione del Codice della navigazione), a mente del quale sono soggette a licenza di concessione suppletiva solo ed esclusivamente le opere – diverse da quelle qui in rilievo - comportanti una variazione (sostanziale o non sostanziale) dell’estensione della zona concessa, delle opere, o delle modalità di esercizio.

Infatti, nella specie non si è fronte:

- né ad una modifica in termini di estensione dell’area concessa (il gazebo non modifica l’estensione del terrazzo, né il telo quella dell’arenile assentito);
- né ad una modifica delle opere assentite (trattandosi, per le ragioni in precedenza esposte, di arredi);
- né, tantomeno, ad una modifica delle modalità d’esercizio (rimanendo il terrazzo a servizio del bar, e ben potendo depositarsi sull’arenile in concessione attrezzature da spiaggia).

Ne consegue che alcuna autorizzazione demaniale era necessaria, non avendo gli interventi di cui trattasi né mutato l’estensione dei beni assentiti, né tantomeno l’uso e la finalità della concessione, essendo tutti funzionali all’attività oggetto d’assentimento (esercizio di uno stabilimento balneare con bar-ristoro, e prestazione di servizi di spiaggia).

9 – Sotto un ulteriore versante, non può neppure ritenersi che gli interventi stigmatizzati nell’ordinanza avversata necessitassero della previa autorizzazione paesaggistica.

Essi, infatti, rientrano nell’ambito delle ipotesi di esonero dall’obbligo di autorizzazione paesaggistica contemplate all’art. 4, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 31/2017 e, nello specifico, fra gli interventi e le opere di cui alla voce B.26 dell’Allegato 2 a tale decreto, che fa riferimento a *“verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale”*.

10 – In definitiva, il ricorso va accolto, in quanto è fondato alla luce di quanto in precedenza illustrato. Per l’effetto, l’ordinanza del Comune di Sperlonga n. [omissis] va annullata.

11 – Le spese legali seguono la soccombenza e sono liquidate nel dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Sezione Staccata di Latina (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto annulla l'ordinanza del Comune di Sperlonga n. [omissis].

Condanna il Comune di Sperlonga al pagamento, in favore della società ricorrente, delle spese legali, liquidate in euro 3.000,00 (tremila/00), oltre ad accessori come per legge nonché alla restituzione del contributo unificato.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 29 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Ines Simona Immacolata Pisano, Presidente

Massimiliano Scalise, Primo Referendario, Estensore

Rosaria Natalia Fausta Imbesi, Referendario

**L'ESTENSORE**

**Massimiliano Scalise**

**IL PRESIDENTE**

**Ines Simona Immacolata Pisano**

**IL SEGRETARIO**