

Publicato il 24/01/2026

Sent. n. 45/2026

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 615 del 2025, proposto dalla sig.ra -OMISSIS- e dal sig. -OMISSIS-, rappresentati e difesi dall'avv. Diego Cianchetti, con domicilio digitale come da PEC da Registro di Giustizia;

contro

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

per l'annullamento

- dell'ordinanza del Comune di -OMISSIS- n. -OMISSIS-, con cui è stata ordinata la demolizione di alcuni interventi compiuti sul fondo dei ricorrenti senza titolo edilizio;

- di ogni altro atto presupposto, connesso e comunque consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 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, i ricorrenti hanno impugnato l'ordinanza del Comune di -OMISSIS- -OMISSIS-, recante l'ingiunzione di demolire le seguenti opere abusive compiute senza titolo edilizio sul loro terreno, rientrante in zona sismica, agricola e vincolata:

i) un muro di contenimento della lunghezza di circa 20.00 ml e altezza di circa 3.00 ml in cemento armato, oltre al passo carrabile della lunghezza di circa 4,00 ml, con annesso cancello metallico;

ii) un'unità edilizia ad uso abitazione delle dimensioni planimetriche di circa 16.00 ml x 9.00 ml e altezza interna di circa 2.85 ml, in cemento armato, con adiacente una tettoia dalle dimensioni planimetriche di circa 11.00 ml x 2.80 ml e altezza interna di circa 2.70 ml, con struttura lignea;

iii) una tettoia delle dimensioni planimetriche di circa 5.50 ml x 4.00 ml e altezza interna variabile da circa 3.40 ml a circa 2.80 ml, con struttura lignea;

iv) un altro muro di contenimento della lunghezza di circa 50.00 ml con altezza variabile da circa 2.00 ml a circa 1.40 ml in pietra.

2 - Il ricorso è stato affidato ai seguenti motivi:

I) indeterminatezza dell'oggetto del provvedimento; violazione e falsa applicazione degli artt. 31, d.P.R. n. 380/2001, 15 della l. r. Lazio 15/2008 e 3 della l. n. 241/1990: il provvedimento impugnato non conterrebbe l'esatta descrizione delle opere realizzate in ritenuta assenza di titolo edilizio, atteso

che l'immobile in sé, come attestato nel rogito notarile di compravendita, sarebbe stato edificato *ante* 1967;

II) violazione e falsa applicazione degli artt. 31 del d.P.R. n. 380/2001 e 15 della l. r. Lazio n. 15/2008; irrilevanza dell'opera sul piano urbanistico: in tesi, i muri di contenimento menzionati nell'ordinanza impugnata non sarebbero da considerarsi come nuova costruzione ma come opera pertinenziale, per la quale sarebbe sufficiente la SCIA;

III) violazione dell'art. 3 della l. n. 241/1990; difetto di motivazione: l'atto impugnato sarebbe privo di motivazione;

IV) violazione e falsa applicazione art. 7 della l.n. 241/1990, in relazione alla mancata comunicazione di avvio del procedimento;

V) violazione e falsa applicazione degli artt. 31 del d.P.R. n. 380/2001, 15 della l. r. Lazio 15/2008 e 3 della l. n. 241/1990, in relazione alla mancata indicazione delle aree da acquisire al patrimonio comunale nel caso di inottemperanza dell'ordine di demolizione;

VI) violazione della buona fede e dell'affidamento, in relazione al lasso di tempo, a distanza del quale l'Amministrazione avrebbe esercitato i suoi poteri di vigilanza repressiva;

VII) violazione e falsa applicazione degli artt. 31 del d.P.R. n. 380/2001, 15 della l. r. Lazio 15/2008 e 3 della l. n. 241/1990, in relazione all'asserito carattere pertinenziale delle tettoie, di dimensioni ridotte; inoltre, prima di procedere con la demolizione, il Comune avrebbe dovuto valutare le possibilità di legittimare le difformità rilevata nell'ordinanza impugnata, anche alla luce della SCIA presentata dai ricorrenti in data -OMISSIS-.

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

4 - All'udienza camerale del 9 settembre 2025, questo Tribunale ha: i) accolto l'istanza cautelare a corredo del gravame "*impregiudicata ogni valutazione nel merito e al mero fine di mantenere la res adhuc integra*"; ii) ha ordinato al Comune l'esibizione della copia autentica del provvedimento impugnato; iii) ha fissato la trattazione del merito per l'udienza del 15 gennaio 2026.

5 - All'udienza pubblica del 15 gennaio 2026, la causa è passata in decisione.

6 - Il ricorso va respinto, in quanto è infondato.

7 - Il Collegio introduttivamente, nella sede di cognizione piena, ritiene che la legittimità dell'atto avverso possa essere appieno valutata, anche a prescindere dalla produzione dell'ordinanza di demolizione in copia autentica richiesta in via istruttoria al Comune e da quest'ultimo non dimessa.

8 - Sempre in via introduttiva, il Collegio precisa che, in assenza di una graduazione dei motivi compiuta dal ricorrente, per ragioni di correttezza espositiva e coerenza logica, procederà all'esame delle censure di carattere generale, afferenti alla legittimità dell'azione procedimentale del Comune (censure I), III), IV), V) e VI), per poi concentrarsi sull'esame di quelle appuntatesi sui singoli interventi abusivi colpiti dall'ordine demolitorio (censure II) e VII)).

9 - Venendo all'esame del merito, innanzitutto non convince la prima censura, volta a lamentare il difetto di determinatezza dell'ordinanza impugnata, lì dove non conterrebbe l'esatta descrizione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio, atteso che l'immobile in sé, come attestato nel rogito notarile di compravendita, sarebbe stato edificato *ante* 1967.

9.1 - In particolare, non regge l'architettura logico che sorregge la censura, cioè il rilievo secondo cui la dichiarazione del venditore sulla data di costruzione dell'immobile in discorso recepita nel rogito di compravendita rappresenterebbe prova certa della sua edificazione *ante* 1967.

Sul punto, il Collegio non può che riportarsi al consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui:

- l'onere di fornire la prova sull'esistenza e la consistenza dell'immobile di proprietà in data antecedente al 1967 grava sul privato interessato ad invocare gli effetti della relativa normativa edilizia a quel tempo vigente; questi rappresenta, difatti, l'unico soggetto nella disponibilità dei documenti e degli elementi di prova atti a dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto (*ex multis* cfr. Cons. Stato, VI, n. 570/2022; id., n. 106/2020; id., n. 7072/2019; n. 903/2019);

- tale prova dev'essere rigorosa e deve fondarsi su documentazione certa e univoca, e comunque su elementi oggettivi, con la conseguenza che l'eventuale incertezza (nella fattispecie neppure riscontrabile, per quanto già anticipato) non può che ridondare a danno del privato (cfr. *ex multis*, Cons. Stato, II, n. 858/2024; id., VI, n. 1086/2023; id., n. 10904/2022; id., n. 499/2022; id., n. 1476/2019; id., n. 4168/2018; id., IV, n. 2020/2018);

- a tale stregua, non possono reputarsi sufficienti le sole dichiarazioni rese da terzi, o le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà incluse nei contratti di compravendita *ex art.* 46 del d.P.R. n. 380/2001 (proprio come nel caso oggi all'esame), in quanto insuscettibili di essere verificate (cfr. *ex multis*, Cons. Stato, VI, n. 9612/2023; id., n. 2524/2020 e in senso analogo recentemente T.A.R. Campania, VII, n. 2651/2024);

- l'attività edificatoria è, infatti, suscettibile di puntuale documentazione, con la conseguenza che *"i principi di prova oggettivi concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvencono nei ruderi, fondamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali, laddove la prova per testimoni è del tutto residuale; data la premessa, da essa discende che la prova dell'epoca di realizzazione si desume da dati oggettivi, che resistono a quelli risultanti dagli estratti catastali ovvero alla prova testimoniale ed è onere del privato, che contesti il dato dell'amministrazione, fornire prova rigorosa della diversa epoca di realizzazione dell'immobile, superando quella fornita dalla parte pubblica. Ne deriva che nelle controversie in materia edilizia la prova testimoniale, soltanto scritta peraltro, è del tutto recessiva a fronte di prove oggettive concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio quanto nel tempo"* (Cons. Stato, VI, n. 4/2022).

A tale stregua, l'asserto ricorsuale relativo alla data di costruzione dell'immobile risulta sfornito di idonei riscontri.

9.2 - In questo quadro, legittimamente l'ordinanza impugnata ha specificato, nella sua motivazione:

- 1) sia le opere abusive accertate, le quali sono state compiutamente descritte, le quali si sono collocate su un contesto di cui i ricorrenti non hanno offerto alcuna prova della sua regolarità edilizia;
- 2) sia la tipologia di illecito, rappresentata dalla costruzione di opere di portata e di metratura non irrilevante senza titolo edilizio e senza nulla osta anti sismico;
- 3) sia le persone dei proprietari dei ridetti manufatti.

Al riguardo, il Collegio intende riportarsi all'orientamento giurisprudenziale consolidato, secondo cui:

- *"l'ordinanza di demolizione, in quanto atto dovuto e rigorosamente vincolato, non necessita di particolare motivazione, potendosi ritenersi adeguata e sufficiente la motivazione quando già solo sia rinvenibile – come nella specie ndr - la compiuta descrizione delle opere abusive, la constatazione della loro esecuzione in assenza del necessario titolo abilitativo edilizio e l'individuazione della norma applicata, ogni altra indicazione esulando dal contenuto tipico del provvedimento"* (cfr. *ex multis*, Cons. Stato, II, n.8339/2023 e in senso analogo id., n. n.9691/2023, id., n.9508/2023);

- *"l'ordinanza di demolizione ha natura di un atto dovuto e rigidamente vincolato, dove la repressione dell'abuso corrisponde all'interesse pubblico al ripristino dello stato dei luoghi illecitamente alterato, conseguentemente essa è già dotata di un'adeguata e sufficiente motivazione, che consiste – come nella specie ndr - nella descrizione delle opere abusive e nella constatazione della loro abusività"* (cfr. Cons. Stato, VI, n.7785/2023, id. n.7546/2023).

A tale stregua, l'ordinanza impugnata reca compiuta descrizione degli interventi stigmatizzati e dà espresso atto della loro realizzazione in assenza del titolo edilizio, esplicitando in tal modo i presupposti di fatto e di diritto per la riconduzione della fattispecie all'esame nell'ambito degli artt. 27, 31, 93 e 94 del d.P.R. n. 380/2001 e per l'esercizio della potestà demolitoria da parte del Comune. 10 – Le considerazioni testé illustrate consentono di ritenere infondato anche il terzo mezzo, teso a lamentare il difetto di motivazione dell'ordinanza censurata.

In presenza della compiuta esplicitazione delle componenti fattuali e giuridiche dell'abuso, secondo l'insegnamento giurisprudenziale costante, l'ordine di demolizione di un immobile abusivo non richiede l'adempimento di nessun altro onere motivazionale, specie in ordine alle ragioni di pubblico interesse che esso mira a tutelare, anche se adottato a distanza di molto tempo dall'epoca della costruzione dell'opera non assentita, nemmeno quando il titolare sia, all'attualità, un soggetto diverso

dall'autore dell'illecito ed il trasferimento di proprietà non evidenzia finalità elusive del provvedimento demolitorio (cfr. per tutte sent. Ad. Plen. n. 9/2017).

Quanto, poi, al rilievo per cui il Comune non avrebbe reso disponibili gli accertamenti richiamati nel provvedimento impugnato *per relationem*, valga considerare che:

- sulla scorta del prevalente e condivisibile orientamento giurisprudenziale, l'obbligo per l'Amministrazione di rendere disponibile l'atto richiamato non postula indefettibilmente la sua contestuale e immediata allegazione all'atto che lo richiama ma va inteso in senso eventuale: a tale stregua, il documento richiamato deve essere disponibile, ove l'interessato si attivi per acquisirlo (il documento deve essere posto nella sfera di conoscibilità legale dell'interessato) (cfr. *ex multis* Cons. St., VI, n.3001/2023; T.A.R. Napoli, V, n.5588/2023; T.A.R. Sicilia, Catania, I, n. 1976/2023);

- su tali basi, nella fattispecie all'esame va subito evidenziato che agli atti non risulta alcuna prova del fatto che: i) i ricorrenti si siano mai attivati né prima dell'ordinanza impugnata, pur essendo stati destinatari della comunicazione di avvio del procedimento, né tanto meno dopo per richiedere la documentazione posta a base dell'ordine di demolizione; ii) il Comune abbia mai denegato l'ostensione dei predetti atti richiamati nel provvedimento censurato.

11 – Le medesime conclusioni di infondatezza valgono per il quarto mezzo, con cui i ricorrenti hanno lamentato la violazione, ad opera del Comune, dei diritti partecipativi previsti dagli artt. 7 e ss. della l. n. 241/1990.

Sul punto – fermo restando in fatto che: i) il testo dell'atto impugnato dà specifico e puntuale atto, nel "Considerato" a pag. 1, dell'invio della comunicazione di avvio del procedimento del -OMISSIS-, ritualmente notificata ai sensi dell'art. 140 del cod.proc.civ.; ii) la ricorrente nel gravame non adduce alcun elemento atto a comprovarne la mancata ricezione - il Collegio richiama il consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui al procedimento per l'adozione dell'ordinanza di demolizione non trovano applicazione le garanzie procedurali in discorso.

Difatti, è stato condivisibilmente affermato che *"l'attività di repressione degli abusi edilizi tramite l'emissione dell'ordine di demolizione di cui all'art. 31 del d.P.R. 380 del 2001 costituisce attività di natura vincolata e, pertanto, la stessa non è assistita da particolari garanzie partecipative, tanto da non ritenersi necessaria la previa comunicazione di avvio del procedimento di cui all'art. 7 e ss. della l. 241 del 1990 agli interessati. In tale contesto deve parimenti escludersi che ai destinatari del provvedimento recante l'ordine di demolizione debbano essere riconosciute le prerogative connesse alla partecipazione procedimentale, tra cui quella di presentare osservazioni con conseguente obbligo per l'amministrazione di prenderle in considerazione prima di assumere la decisione finale"*. (*ex multis* cfr. Cons. St., II, n. 3971/2019; T.A.R. Calabria, Reggio Calabria, I, n. 49/2022; T.A.R. Sicilia, Palermo, II, n. 92/2022).

Nello stesso senso, è stato aggiunto che *"la natura vincolata delle determinazioni esclude la possibilità di apporti partecipativi dei soggetti interessati anche in applicazione dell'art. 21-octies, comma 2, primo periodo, l. n. 241/1990, secondo cui il mancato preavviso di diniego non produce effetti vizianti ove l'Amministrazione non avrebbe comunque potuto emanare provvedimenti diversi da quelli in concreto adottati. Tali provvedimenti, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, non richiedono una valutazione specifica delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né ancora una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione"*. (T.A.R. Campania, Napoli, III, n. 6197/2021; sull'applicazione ai procedimenti in discorso dell'art. 21-octies *ex multis* cfr. Cons. Stato, V, n. 6071/2012; id., VI, n. 2873/2013; id., n. 4075/2013; id., V, n. 3438/2014; id., III, n. 2411/2015; id., VI, n. 3620/2016; T.A.R. Campania, Napoli, III, n. 107/2015; id., IV, n. 685/2015; II, n. 1534/2015; id., Napoli, III, n. 4392/2015; n. 4968/2015; T.A.R. Campania, Salerno, II, n. 24/2018; T.A.R. Lazio, Roma, I, n. 2098/2015; id., n. 10829/2015; id., n. 10957/2015; id., n. 2588/2016; T.A.R. Puglia, Lecce, III, n. 1708/2016; id., n. 1552/2017).

D'altra parte, la disciplina dettata dall'art. 21-octies della l. n. 241/1990 comporta che l'omissione delle garanzie partecipative non determinerebbe comunque conseguenze invalidanti sul provvedimento in concreto impugnato: il Collegio deve, infatti, rilevare che i ricorrenti non hanno

addotto il benché minimo elemento volto a determinare un diverso esito (in ipotesi, per lei favorevole) dell'attività amministrativa di vigilanza edilizia sfociata nell'ordinanza di demolizione impugnata.

12 – Parimenti sfornito di giuridico pregio risulta il quinto motivo, con cui i ricorrenti hanno lamentato la mancata indicazione, nell'ordinanza impugnata, delle aree da acquisire al patrimonio comunale nel caso di inottemperanza dell'ordine di demolizione.

Al riguardo, è sufficiente richiamare l'orientamento ormai consolidato dopo la sentenza dell'Adunanza Plenaria n. 16/2023, secondo cui la mancata individuazione della detta area non comporta l'illegittimità dell'ordinanza di demolizione, potendo la sua individuazione legittimamente avvenire con il successivo atto di accertamento dell'inottemperanza (cfr. *ex plurimis*, anche Cons. St., VI, n. 4563/2023).

13 – Altrettanto non suscettibile di positiva considerazione risulta il sesto motivo, teso a denunciare la violazione, nella specie, della buona fede e dell'affidamento, in relazione al lasso di tempo a distanza del quale l'Amministrazione esercitato i suoi poteri di vigilanza repressiva.

In proposito, il Collegio non ravvisa elementi ostativi per applicare alla fattispecie all'esame il consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui:

- *“non è configurabile alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di illecito permanente che il tempo non può legittimare in via di fatto. L'illecito edilizio ha carattere permanente, che si protrae e che conserva nel tempo la sua natura, e l'interesse pubblico alla repressione dell'abuso è in re ipsa. Non sussiste alcuna necessità di motivare in modo particolare un provvedimento con il quale sia stata ordinata la demolizione di un manufatto, quando sia trascorso un lungo periodo di tempo tra l'epoca di commissione dell'abuso e la data dell'adozione dell'ingiunzione di demolizione, poiché l'ordinamento tutela l'affidamento solo qualora esso sia incolpevole, mentre la realizzazione di un'opera abusiva si concretizza in una volontaria attività del costruttore contra legem”* (cfr. *ex multis*, T.A.R. Campania, Napoli, III, n. 6044/2022 e in senso analogo T.A.R. Emilia-Romagna, Bologna, II, n. 273/2022);

- *“... il decorso del tempo non può incidere sulla doverosità degli atti finalizzati a perseguire l'illecito mediante l'adozione della relativa sanzione...”* (cfr. in termini Cons. St., V, n. 7322/2021);

- *“il tempo trascorso (in ipotesi, anche rilevante) fra il momento della realizzazione dell'abuso e l'adozione dell'ordine di demolizione non determina l'insorgenza di uno stato di legittimo affidamento e non innesta in capo all'amministrazione uno specifico onere di motivazione. Ciò in quanto il decorso del tempo, lungi dal radicare in qualche misura la posizione giuridica dell'interessato, rafforza piuttosto il carattere abusivo dell'intervento”* (cfr. in tal senso Cons. St., I, n.1431/2023 e in senso analogo Cons. St., VII, n.659/2024 e T.A.R. Lazio, Latina, II, n. 347/2024);

- *“il lungo lasso di tempo trascorso dalla commissione dell'abuso edilizio ed il protrarsi dell'inerzia dell'Amministrazione preposta alla vigilanza non determinano alcun legittimo affidamento, sia perché le persone, che hanno realizzato abusivamente un intervento edilizio, sono consapevoli di aver commesso un'illegittimità, sia perché il potere repressivo degli abusi edilizi, essendo un potere vincolato privo di alcuna discrezionalità, non necessita di una particolare motivazione, quand'anche sia stato esercitato dopo lungo tempo dalla commissione dell'abuso edilizio, trattandosi di un illecito permanente e perciò il provvedimento sanzionatorio interviene sempre su una situazione antiggiuridica attuale, per cui non è richiesta al riguardo alcuna particolare motivazione, come se fosse un provvedimento di autotutela, che tenga conto del contrapposto interesse privato”* (cfr. in termini, T.A.R. Basilicata, I, n. 712/2020 e in senso analogo, T.A.R. Campania, Napoli, VIII, n. 6605/2023).

14 – Il Collegio può ora passare all'esame dei motivi secondo e settimo, che si sono appuntati sui singoli interventi abusivi colpiti dall'ordinanza gravata.

14.1 – Innanzitutto non persuade l'architettura logico delle predette censure, per cui in caso di più abusi stigmatizzati nella medesima ordinanza, come nella specie, sarebbe possibile compiere una considerazione distinta e isolata di ciascun singolo abuso, al fine di dimostrarne l'illegittimità della misura demolitoria.

Al riguardo, il Collegio non può non fare applicazione dell'orientamento giurisprudenziale consolidato, secondo cui: a) *“in caso di abuso edilizio, non è possibile scomporre una parte per negarne l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio”* (cfr. *ex multis*, T.A.R. Roma, Lazio, II, n. 12864/2023); b) *“quando vi sono una pluralità di interventi edilizi su una stessa area, la natura e l'entità della trasformazione in tal modo apportata al territorio devono essere valutate in termini unitari, ovvero con riferimento alla totalità delle opere eseguite. In tal senso, la valutazione degli abusi edilizi e/o paesaggistici presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere che sono state eseguite, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio non deriva da ciascun intervento singolarmente considerato, ma dai lavori complessivamente considerati nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico”* (cfr. *ex multis*, T.A.R. Lombardia, Milano, IV, n. 738/2023).

A tale stregua, l'esame dell'atto impugnato, alla luce della considerazione del numero, della tipologia e delle caratteristiche dei singoli abusi ivi stigmatizzati, compiuti in zona sismica, agricola e vincolata, mette in luce il loro notevole impatto edilizio complessivo, anche a prescindere dalla considerazione isolata di ciascuno di essi. E tale rilievo è già sufficiente *ex se* solo a corroborare la legittimità della misura demolitoria comminata dal Comune.

14.2 – Passando, per mera completezza, allo scrutinio delle censure proposte avverso i singoli abusi stigmatizzati nell'ordinanza, il Collegio deve, innanzitutto, esaminare il secondo motivo, con cui i ricorrenti hanno lamentato che i muri di contenimento ivi menzionati non sarebbero da considerarsi come nuova costruzione ma come opera pertinenziale per la quale sarebbe sufficiente la SCIA.

Al riguardo, giova innanzitutto richiamare l'atto impugnato in cui si dà specifico e puntuale conto delle rilevanti dimensioni dei muri di contenimento, che i ricorrenti pretenderebbero di ritenere di modeste dimensioni, esplicitando che: i) uno, in cemento armato, è lungo circa 20.00 ml e alto circa 3.00 ml; ii) l'altro, in pietra, è lungo addirittura circa 50.00 ml con altezza variabile da circa 2.00 ml a circa 1.40 ml.

Già il solo tenore dell'atto impugnato è quindi idoneo a smentire le tesi ricorsuali.

In quest'ottica, si consideri anche il costante insegnamento giurisprudenziale, secondo cui la realizzazione di opere murarie per recinzione e contenimento, per le loro caratteristiche e per il materiale di costruzione, determina un'apprezzabile alterazione estetica e funzionale dei luoghi e abbisognano del rilascio del titolo edilizio (cfr. in tal senso *ex multis*, T.A.R. Campania, Salerno, n. 1481/2023; T.A.R. Sicilia, Catania, I, n. 3023/2023; T.A.R. Veneto, II, n. 938/2023).

In ogni caso, anche a voler ritenere che – come asserito dai ricorrenti – che l'intervento in esame fosse soggetto al regime della SCIA, è dirimente osservare che, essendo il manufatto stato edificato – come già anticipato - in una zona sottoposta al vincolo paesaggistico, non può non trovare applicazione alla fattispecie all'esame il consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui:

- *“ove gli interventi edilizi ricadano in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, stante l'alterazione dell'aspetto esteriore, gli stessi risultano soggetti alla previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con la conseguenza che, quand'anche si ritenessero le opere pertinenziali o precarie e, quindi, assentibili con mera D.I.A., l'applicazione della sanzione demolitoria è, comunque, doverosa ove – come nel caso all'esame ndr - non sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesistica”* (cfr. *ex multis*, T.A.R. Campania, Salerno, II, n. 419/2022);

- *“a prescindere dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio in zona vincolata (DIA o permesso di costruire), ciò che rileva è il fatto che lo stesso è stato posto in essere in assoluta carenza di titolo abilitativo”* e trova, dunque applicazione la sanzione demolitoria (cfr. *ex multis* Cons. St., VI, n. 62/2013 e in senso analogo T.A.R. Campania, Napoli, VI, n. 13/2023).

14.3 – Altrettanto non persuasiva risulta la censura, con cui i ricorrenti hanno dedotto che le tettoie oggetto dell'ordine demolitorio costituirebbero una pertinenza, la cui costruzione non sarebbe soggetta a permesso di costruire.

14.3.1 - Sul punto, il Collegio non ravvisa nella fattispecie all'esame margini per discostarsi dal costante orientamento giurisprudenziale secondo cui:

- al concetto di “*pertinenza*”, in campo urbanistico-edilizio, va attribuito un significato più ristretto e meno ampio rispetto alla definizione civilistica di cui all’art. 817 del cod.civ., essendo configurabili come tali “*solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscono la loro destinazione d’uso nel rapporto funzionale con l’edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico, e dovendosi altresì tener conto, oltre che della necessità e oggettività del rapporto pertinenziale, anche della consistenza dell’opera, che non deve essere tale da alterare in modo significativo l’assetto del territorio, essendo il vincolo pertinenziale caratterizzato oltre che dal nesso funzionale, anche dalle dimensioni ridotte e modeste del manufatto rispetto alla cosa cui esso inerisce, per cui soggiace a permesso di costruire la realizzazione di un’opera di rilevanti dimensioni, che modifica l’assetto del territorio e che occupa aree e volumi diversi rispetto alla res principalis, indipendentemente dal vincolo di servizio o d’ornamento nei riguardi di essa*” (cfr. *ex multis*, T.A.R. Lazio, Roma, II-S, n. 17168/2023; id., II-quater, n. 15371/2022; id., n. 9594/2022; id., n. 4824/2021).
- persino il pergolato, che rientra, in linea generale, nell’attività edilizia libera, è soggetto al permesso di costruire “*quando sia coperto superiormente, anche in parte, con una struttura non facilmente amovibile, diventa una tettoia, ed è soggetto alla disciplina relativa e dunque al rilascio del titolo edilizio*” (cfr. Cons. St., IV, n. 5008/2018), in quanto comporta un considerevole impatto edilizio, si estende su una superficie considerevole e risulta stabilmente ancorato al suolo (cfr. Cons. St., VI, n. 8475/2023);
- “*la tettoia che presenta caratteristiche funzionali e soprattutto dimensionali tali da incidere sul tessuto urbanistico ed edilizio richiede il previo ottenimento di un titolo edilizio*” (cfr. T.A.R. Lazio, Roma, II, n. 5981/2024 e in senso analogo T.A.R. Umbria, I, n. 825/2022; Cons. St., VII, n. 9557/2023);
- “*una tettoia di rilevanti dimensioni che modifica l’assetto del territorio e occupa aree e volumi diversi rispetto alla “res principalis”, indipendentemente dall’eventuale vincolo di servizio o di ornamento nei riguardi di essa, non può considerarsi, dal punto di vista urbanistico, sua pertinenza e richiede il permesso di costruire*” (cfr. *ex multis*, Cons. St., VII, n. 5605/2024);
- “*ai fini edilizi non può essere riconosciuta la natura pertinenziale quando, su un’area diversa ed ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio, sia realizzato un nuovo volume, ovvero sia realizzata un’opera come una tettoia...*” (cfr. *ex multis*, Cons. St., II, n. 3084/2024);
- “*la realizzazione di una tettoia deve essere configurata sotto il profilo urbanistico come un intervento di nuova costruzione ogni qualvolta integri un manufatto non completamente interrato, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche attraverso appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato*” (cfr. *ex multis*, Cons. St., VI, n.3031/2024);
- “*perché possa parlarsi di pergotenda, anche cd. bioclimatica [diversamente dalla tettoia, rientrante nell’attività edilizia libera ndr], è necessario che l’opera in contestazione, per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili. Deve, quindi, trattarsi di una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, idonea a supportare “tenda”, anche in materiale plastico (c.d. “pergotenda”), a condizione che: - l’opera principale sia costituita, appunto, dalla “tenda” quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno; - la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all’estensione della stessa - gli elementi di copertura e di chiusura (la “tenda”) siano non soltanto facilmente amovibili ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell’edificio “principale” (così Consiglio di Stato sez. IV, 01/07/2019, n. 4472; VI, 03/04/2019, n. 2206; in termini, Consiglio di Stato sez. VI, 09/07/2018, n.4177; Cons. Stato, Sez. VI, 25 dicembre 2017 n. 306, Id., Sez. VI, 27 aprile 2016 n. 1619)*” (cfr. *ex multis*, T.A.R. Lazio, Roma, II, n. 1117/2023); in altri termini, per aversi una “pergotenda” e non già una “tettoia”, è necessario che l’eventuale copertura in materiale plastico sia completamente retrattile, ovvero

“impacchettabile”, così da escludere la realizzazione di nuovo volume (cfr. sul punto *ex multis*, Cons. St., VI, n. 3393/2021; id., II, n. 840/2021; T.A.R. Campania, Napoli, II, n. 3332/2022).

14.3.2 – Facendo applicazione delle coordinate ricostruttive testé compendiate, il Collegio osserva che l’atto impugnato reca una descrizione analitica delle tettoie e degli aspetti che rendevano necessario, per la loro realizzazione, il previo rilascio del titolo edilizio.

Il riferimento è alle dimensioni, tutt’altro che modeste delle tettoie stesse (la prima di circa 11.00 ml x 2.80 ml ed altezza interna di circa 2.70 ml; la seconda di circa 5.50 ml x 4.00 ml), al materiale di costruzione (struttura lignea), smontabile in modo tutt’altro che agevole e veloce, nonché alla creazione non transitoria dei volumi utili.

Si tratta di elementi obiettivi, non oggetto di alcuna adeguata confutazione da parte dei ricorrenti, che connotano gli interventi come manufatti di significative dimensioni e tali da immutare significativamente lo stato dei luoghi.

Conseguentemente, per la loro costruzione risultava necessario acquisire il permesso di costruire, nella specie mai richiesto dai ricorrenti né concesso dal Comune.

In ogni caso, anche a voler ritenere il predetto intervento soggetto al regime della SCIA, il Collegio richiama qui le considerazioni illustrate al par. 14.2 sulla non praticabilità di tale regime in zone sottoposte, come quella su cui insistono le opere abusive, a vincolo paesaggistico.

15 – In definitiva il ricorso va respinto, in quanto è infondato sulla base di quanto in precedenza illustrato.

16 – Nulla sulle spese, non essendosi il Comune di -OMISSIS-, pur ritualmente intimato, costituito in giudizio.

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 respinge.

Nulla sulle spese.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare i ricorrenti

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 15 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Andolfi, Presidente FF

Massimiliano Scalise, Primo Referendario, Estensore

Rosaria Natalia Fausta Imbesi, Referendario

L'ESTENSORE

Massimiliano Scalise

IL PRESIDENTE

Antonio Andolfi

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.