

Il tetto a falde non può trasformarsi in terrazza

di [Agostino Sola - Avvocato](#)

Se l'intervento edilizio abusivo viola apertamente le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, il giudice amministrativo può ordinare al Comune la rimozione delle opere abusive

Giovedì, 25 gennaio 2024

*Se l'intervento edilizio abusivo viola apertamente le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, il giudice amministrativo, su sollecito del vicino di casa, può ordinare al Comune l'adozione dei provvedimenti per la rimozione delle opere abusive. È quanto chiarito dal **TAR Lazio, sede di Roma, sez. II stralcio, 9 gennaio 2024, n. 423**. La sentenza parte da un caso riguardante la trasformazione in terrazza di un tetto a falde.*

Tetto a falde e terrazza: i fatti di causa

Oggetto del giudizio era l'impugnazione degli atti amministrativi con cui erano stati assentiti dei **lavori edilizi di trasformazione in terrazza** di un tetto a falde, originariamente ricoperto di tegole e coppi alla romana vetusti. A promuovere il ricorso la proprietaria dell'immobile confinante che, oltre all'annullamento dei titoli, sollecitava anche la **demolizione delle opere**.

Instaurato il contraddittorio con la costituzione in giudizio tanto del Comune quanto della vicina che aveva realizzato gli interventi edilizi, il TAR Lazio, all'esito del giudizio, riconosce la **fondatezza del ricorso**, pur non annullando i titoli edilizi. Quindi dispone la **condanna del Comune a provvedere** facendo esercizio dei propri poteri inibitori, repressivi e ripristinatori previsti dall'art. 27 del d.p.r. 380/2001, in merito all'intervento edilizio oggetto della controversia.

La posizione del vicino di casa in relazione agli abusi edilizi

La sentenza in commento rappresenta un chiaro esempio degli **strumenti di tutela avverso gli abusi edilizi del "vicino"**. Nella fattispecie in commento, infatti, all'esito di un'istanza di accesso agli atti, la ricorrente ha potuto verificare la commissione di abusi edilizi ed ha sollecitato in tal senso il Comune, tanto per l'annullamento dei titoli già rilasciati quanto per l'ordine di demolizione delle opere abusive.

Nel caso in commento, **l'abuso sarebbe stato realizzato**. Questo perché le [norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale](#) adottato dal Comune ammettono, nel centro storico (zona A), sugli edifici di carattere storico, **interventi edilizi esclusivamente per consolidamento, restauro, ripristino e bonifica igienico-sanitaria**, purché volti a mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche.

L'intervento realizzato, di realizzazione di una **terrazza totalmente scoperta anziché incastonata nel tetto a falda**, potrebbe porsi in contrasto con le disposizioni urbanistiche comunali. Questo perché **"implica con evidenza la violazione delle norme del p.r.g., tanto per l'obbligo di mantenere inalterate le architetture, per gli edifici aventi carattere storico, tanto quanto all'obbligo di non turbare o compromettere le architetture caratteristiche dell'ambiente, per gli edifici non aventi carattere storico"**. Sul punto, il TAR ha ordinato al Comune di adottare i dovuti provvedimenti entro sessanta giorni.

Il TAR può spingersi fino a determinare il contenuto dell'atto da adottare

Un profilo più tecnico, ma di grande interesse, attiene ai **poteri del giudice amministrativo** in relazione al contenuto dell'atto da adottare. Nella fattispecie all'attenzione del TAR la ricorrente lamentava l'**inerzia del Comune** nel rispondere all'istanza formulata, volta a sollecitare l'esercizio dei poteri inibitori da parte dell'ente. Il TAR, tuttavia, non solo ha accertato l'inerzia del Comune che non ha provveduto a riscontrare l'istanza della ricorrente, ma si è spinto sino a determinare il contenuto dell'atto da adottare.

Una simile facoltà è riconosciuta al giudice amministrativo a determinate condizioni specificamente individuate dalla legge tra cui rileva l'**assenza di discrezionalità residua** in capo all'amministrazione. E il TAR, ritenendo che la patente violazione delle norme urbanistiche fosse tale da **escludere qualsiasi tipo di discrezionalità**, ha così ordinato al Comune di provvedere in tal senso entro il termine di sessanta giorni.