



**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 Seconda Bis)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4816 del 2025, proposto da Carotenuto Francesco Alberto, rappresentato e difeso dagli avvocati Dario De Blasi, Assunta Di Vicino, Alberto Gava e Lorenzo Pacella, con domicilio eletto presso lo studio Dario De Blasi in Roma, via del Plebiscito;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Salvatore Garozzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***nei confronti***

Condominio di via La Sila, n. 14, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Aristide Police, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale Liegi, 32;

sul ricorso numero di registro generale 8280 del 2025, proposto da

Carotenuto Francesco Alberto, rappresentato e difeso dagli avvocati Dario

ASSITES

De Blasi, Assunta Di Vicino, Alberto Gava e Lorenzo Pacella, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Salvatore Garozzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***nei confronti***

Condominio di via La Sila, n. 14, rappresentato e difeso dall'avvocato Aristide Police, con domicilio eletto presso lo studio Aristide Police in Roma, viale Liegi 32;

***per l'annullamento***

quanto al ricorso n. 4816 del 2025:

- della determinazione dirigenziale n. rep. CU/579/2025 – n. prot. CU/28353/2025 del 13 marzo 2025, con la quale il Municipio XV di Roma Capitale ha ingiunto al ricorrente la rimozione/demolizione dei lavori di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Roma, via La Sila n. 14, consistenti in: *“all'interno dell'immobile sono in corso lavori di ristrutturazione in virtù di CILA prot. n. CU/2023/72428. Sul balcone di pertinenza si rileva la presenza di una pergotenda, con struttura in alluminio, delle dimensioni di m 8,90 x 2,00 circa, altezza di m 2,50 circa, con copertura costituita da alette orientabili che consentono l'apertura e/o chiusura; aperta ai suoi lati e posta a proseguimento del solaio/balcone sovrastante”*;
- della determinazione dirigenziale di Roma Capitale prot. CU/37808 del 10/4/2024 avente ad oggetto *“Immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia dagli interventi eseguiti Roma, presso l'area di Via La Sila n. 14”*;
- nonché di ogni loro atto preparatorio, presupposto, connesso e

conseguenziale, ivi incluso, ove e per quanto di interesse, l'accertamento tecnico prot. CU/30502 del 21/3/2024, richiamato nella d. d.

ASSITES

CU/28353/2025 del 13/03/2025; l'integrazione dell'accertamento tecnico prot. CU/35202 del 3/4/2024, richiamato nella d.d. CU/28353/2025 del 13/3/2025; il verbale di sopralluogo prot. CU/29028 dell'8/3/2024 richiamato nella d.d. CU/28353/2025;

quanto al ricorso n. 8280 del 2025:

- della determinazione dirigenziale rep CU/1235/2025 del 10/06/2025 prot. CU/63142/2025 del 10/06/2025 notificata al ricorrente in data 11/06/2025;
- della relazione di Roma Capitale, Municipio Roma XV, Direzione Tecnica, Supporto Amministrativo alla Direzione Tecnica prot. 50484 del 6/5/2025;
- della "Relazione di servizio urbanistico Edilizia" del 5.3.2024 - prat. 172/24;
- della nota di Roma Capitale, Municipio Roma XV Direzione Tecnica Urbanistica - Edilizia Privata Disciplina Edilizia avente ad oggetto "Relazione Istruttoria di Disciplina Edilizia. Immobile sito in via La Sila 14 Distinto in Catasto al Foglio 223 particella 149 sub 11";
- della nota di Roma Capitale prot. 30532 del 21.3.2024;
- della nota di Roma Capitale prot. VU/24021/2024/RHUEA del 3/4/2024;
- della nota di Roma Capitale prot. VU/19924/RHUEA/2024 del 15/3/2024 avente ad oggetto "*comunicazione ai sensi dell'art. 27, comma 4 DPR 380/01 e s.m.i.*";
- della nota di Roma Capitale prot. n. VU/41070 del 4/6/2025 (menzionata nella D.D. di Roma Capitale rep CU/1235/2025);
- della nota di Roma Capitale prot. VU/2025/0031545 del 28/4/2025;
- di ogni loro atto presupposto, connesso e consequenziali.

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e del Condominio di via La Sila, n. 14;

Visti tutti gli atti della causa;

ASSITES

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 marzo 2026 la dott.ssa Vincenza Caldarola e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Il ricorrente riferisce di essere proprietario, dal 2023, dell'appartamento sito in Roma, via La Sila n. 14, int. 16, sul cui balcone ha installato due "pergotende" affiancate.

A seguito di un sopralluogo del 5/03/2024, Roma Capitale ha contestato al ricorrente la realizzazione di tali opere senza il necessario titolo abilitativo e, con nota del 10 aprile 2024, ha avviato un procedimento volto all'adozione di un'ingiunzione di demolizione delle pergotende per mancanza di titolo edilizio.

Il sig. Carotenuto ha, quindi, presentato puntuali osservazioni, evidenziando la genericità degli addebiti, il difetto di istruttoria e, soprattutto, l'inquadramento normativo dell'opera nell'ambito dell'edilizia libera.

2. Ciononostante, Roma Capitale ha adottato la determinazione dirigenziale n. rep. CU/579/2025 – prot. n. CU/28353/2025 del 13 marzo 2025, indicata in epigrafe, con la quale ha ingiunto al ricorrente la rimozione delle opere qualificate come abusive. Tale provvedimento – unitamente agli ulteriori atti presupposti, consequenziali e connessi – è stato tempestivamente impugnato dal sig. Carotenuto mediante ricorso (avente n. 4816/25 RG) notificato alle controparti in data 15/04/2025 e depositato il successivo 16/05/2025, deducendo i motivi di censura di seguito illustrati.

2.1 *“Violazione e falsa applicazione dell'articolo 16 della legge regionale - Lazio - n. 15 dell'11.08.2008; violazione e falsa applicazione dell'articolo 10 del d.p.r. n. 380/2001; violazione e falsa applicazione dell'articolo 6 del*

*d.p.r. n. 380/2001; violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 2, del*

ASSITES

*D.Lgs. 222/2016; violazione e falsa applicazione del D.M. 2 marzo 2018 che approva il glossario per l'edilizia libera. Erroneità dei presupposti di fatto e di diritto; travisamento dei fatti; difetto di istruttoria; vizio di motivazione; Illogicità.”*

Con questo primo mezzo di gravame, il ricorrente deduce che la determinazione dirigenziale n. CU/28353/2025 del 13/03/2025 è affetta da molteplici profili di illegittimità in quanto basata sull'erroneo presupposto secondo cui l'installazione della pergotenda presente sul balcone del proprio immobile costituirebbe intervento edilizio soggetto a titolo abilitativo. Tale assunto, tuttavia, contrasterebbe con il quadro normativo e giurisprudenziale vigente, nonché con le risultanze istruttorie documentali. In primo luogo, il ricorrente deduce l'erronea applicazione dell'art. 6 del d.P.R. 380/2001 e della disciplina dell'edilizia libera.

Come noto, l'art. 6, comma 1, lett. b-ter, del d.P.R. n. 380/2001 – nel testo modificato dalla Legge n. 105/2024 – ricomprende tra le opere realizzabili in edilizia libera le strutture destinate alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, costituite da elementi mobili o regolabili, anche dotate di strutture di sostegno fisse, purché non idonee a determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso né a comportare variazioni di volume o superficie.

E secondo l'impostazione attorea le pergotende di cui è causa presenterebbero integralmente tali caratteristiche, in quanto:

- prive di ancoraggi permanenti al suolo;
- aperte su tutti i lati;
- composte superiormente da lamelle frangisole orientabili e retrattili;
- non idonee a determinare in alcun modo la creazione di volume o superficie utile;
- prive di impianti o tamponature;

- funzionali esclusivamente alla schermatura solare e alla protezione dagli agenti atmosferici.

ASSITES

Le opere oggetto dell'ordine di demolizione rientrerebbero, dunque, nel novero delle opere liberamente realizzabili, con conseguente insussistenza dell'obbligo di previo titolo edilizio.

In secondo luogo, il ricorrente deduce il contrasto con il D.M. MIT 2 marzo 2018 – Glossario dell'edilizia libera, il quale inserisce al punto n. 50 dell'Allegato 1 le attività di: *“installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolende”* tra gli interventi eseguibili senza alcun titolo edilizio.

*2.2 “Violazione e falsa applicazione dell'articolo 3 L. n. 241/1990; difetto di motivazione - Difetto dei presupposti di fatto e di diritto.”*

Con questo secondo mezzo di gravame il ricorrente lamenta che la determinazione dirigenziale prot. n. CU/28353/2025 del 13/03/2025 è illegittima per grave carenza motivazionale, in violazione dell'art. 3 della Legge n. 241/1990, in quanto si limita a rilevare la presenza di una pergolenda sul balcone del ricorrente, qualificandola come abusiva perché priva di titolo edilizio, senza ulteriori specificazioni.

Il ricorrente, poi, deduce che il gravato ordine di demolizione richiama genericamente la nota prot. n. CU/115471 dell'8/11/2024, con la quale il responsabile del procedimento ha formulato le proprie controdeduzioni alla memoria procedimentale prodotta dal ricorrente, senza, tuttavia, riportarne i contenuti, rendendo in tal modo impossibile comprendere la ragione per la quale essa venga posta a fondamento del medesimo ordine; parimenti, l'ingiunzione rinvia ad atti istruttori (accertamento tecnico prot. CU/29028 dell'8/03/2024, c.d. Modello A; nota CU/30532 del 21/03/2024, c.d. Modello B), solo genericamente richiamati, come tali insuscettivi di rappresentare le ragioni che hanno giustificato l'ordine di demolizione.

In definitiva, dunque, il provvedimento non consentirebbe di comprendere l'iter logico-giuridico seguito dall'Amministrazione, né le ragioni

dell'ordine demolitorio.

ASSITES

2.3 *“Violazione e falsa applicazione dell’articolo 10 L. n. 241/1990; difetto di istruttoria. Difetto di motivazione (Sotto altro profilo)”*.

Con questo terzo mezzo di gravame, il ricorrente lamenta che: *“la Determinazione Dirigenziale prot. n. CU/28353/2025 del 13/03/2025 risulta, altresì, illegittima in quanto non contiene (se non in misura totalmente generica) alcuna concreta ed effettiva valutazione sulle deduzioni formulate dal ricorrente in sede di osservazioni procedurali, di fatto rimaste senza alcun (compiuto) riscontro.”*

3. In data 13/05/2025 Roma Capitale, già costituitasi in giudizio in data 28/04/2025, ha depositato una memoria difensiva con cui ha eccepito l’infondatezza del ricorso *ex adverso* proposto, il quale non avrebbe considerato che la pergotenda per cui è causa, in ragione delle cospicue dimensioni e della concreta possibilità di essere tamponata lungo i tre lati, è idonea a chiudere in maniera stabile l’ambiente esterno dell’immobile, rendendo così il balcone un ulteriore spazio chiuso dell’immobile.

Inoltre, anche quando il tetto della pergotenda - costituito da una struttura in pannelli di alluminio semi-movibili – è aperto, alcune strutture superiori - che fungono da supporto – rimangono presenti, non potendosi ritrarre del tutto. La chiusura superiore della pergotenda, dunque, non può ritenersi completamente ritraibile, bensì solo semi-ritraibile.

Per quanto riguarda, invece, la possibile chiusura “potenziale” dell’area esterna occupata dalla pergotenda, il Comune osserva come, anche se al momento dell’effettuazione del sopralluogo le pareti laterali (sia quelle lunghe, che quelle corte) risultavano “aperte”, il progetto “completo” del modello di pergotenda installato dal Sig. Carotenuto (contenuto a pag. 13 del ricorso avversario) prevede il completamento mediante l’aggiunta di vetrate scorrevoli laterali.

Ne deriva, pertanto, che la descrizione appena effettuata delle

caratteristiche costruttive ed estetiche della struttura installata consente agevolmente di non far includere la stessa tra gli interventi di edilizia libera

ASSITES

di cui all'art. 6 del TUE (edilizia libera), facendola viceversa attrarre dalla categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti modifiche dei volumi e della sagoma dell'edificio, i quali necessitano, secondo il d.P.R. n 380/2001 e secondo la giurisprudenza, del previo rilascio di un titolo edilizio.

E poiché detto titolo edilizio, nel caso di specie, manca del tutto, il Municipio avrebbe correttamente dato avvio al procedimento repressivo dell'abuso di cui all'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001, notificando gli atti propedeutici all'ordine di demolizione ed ingiungendo, infine, la D.D. demolitoria qui impugnata, la quale risulta – in definitiva – legittima e meritevole di piena conferma.

Quanto, infine, ai due ulteriori motivi di ricorso formulati dal Sig. Carotenuto – attinenti, l'uno al presunto difetto di motivazione della D.D. demolitoria, l'altro al mancato rispetto delle garanzie partecipative di cui all'art. 10 della Legge n. 241/90 – il Comune resistente ne ha eccepito l'infondatezza, sul presupposto che nel procedimento repressivo di un abuso non è né necessario l'avvio della fase endoprocedimentale di dialogo con il privato, né tantomeno una motivazione dettagliata dell'abuso come quella che richiederebbe il Sig. Carotenuto. Pertanto, il comportamento tenuto dal Municipio durante il procedimento di disciplina edilizia, culminato nell'ordine di demolizione impugnato, risulta già più garantista – rispetto a quanto normativamente previsto – della tutela dell'interesse legittimo oppositivo del privato, con la conseguenza che le due mancanze asseritamente dedotte non possono tradursi in vizi del provvedimento ablatorio impugnato.

4. In data 16/05/2025 anche il Condominio controinteressato, già costituitosi in giudizio in data 29/04/2025 con una comparsa di mero stile, ha depositato una memoria difensiva – con allegata relazione tecnica – con

la quale ha chiesto la reiezione del ricorso all'esame, eccependone l'infondatezza. In particolare, la parte controinteressata ha sottolineato

ASSITES

come l'opera contestata, per caratteristiche costruttive, materiali impiegati e finiture, si ponga in evidente contrasto con l'estetica dell'intero edificio che si connota per facciate uniformi su tutti i fronti, rivestite – anche nei frontalini e nelle porzioni esterne dei singoli appartamenti – da doghe in legno che ne contraddistinguono l'identità estetica. Inoltre, secondo le riproduzioni fotografiche prodotte dal ricorrente, la struttura realizzata non possiede quegli elementi tali da poterla considerare come pergotenda, poiché presenta caratteristiche morfologiche e costruttive che la assimilano a una vera e propria struttura edilizia stabile, soggetta a titolo abilitativo.

In particolare, la predetta struttura:

- per le sue dimensioni, risulta di entità tale da determinare un sensibile incremento della superficie fruibile dell'immobile, non risultando essere costituita dalla tenda, ma piuttosto da elementi di supporto ad essa;
- per i materiali utilizzati, costituiti da elementi rigidi (quali travi e coperture in metallo di colore grigio scuro), non può qualificarsi come struttura leggera né tantomeno amovibile;
- la struttura risulta essere stabilmente ancorata al suolo e/o alle murature del fabbricato, mediante supporti fissi, e non presenta quei (asseriti) requisiti di amovibilità propri degli arredi mobili da esterni;
- l'intervento realizzato comporta un'alterazione significativa dell'aspetto e della visione d'insieme dell'edificio, risultando visibile dall'esterno, in evidente contrasto con il decoro architettonico dell'intera facciata condominiale nella quale sono presenti infissi e balconi di colore ottone, oltreché doghe in legno illegittimamente sostituite dal Sig. Carotenuto con pannelli neri.

Tali elementi – afferma il Condominio - sono emersi chiaramente in esito al sopralluogo svolto dalla Polizia di Roma Capitale, in data 5/03/2024, e dalla documentazione fotografica agli atti, risultando decisivi nell'adozione

della Determinazione con cui il Municipio legittimamente ha ingiunto all'odierno ricorrente la rimozione dell'opera abusivamente realizzata.

ASSITES

Parimenti il Condominio ha eccepito l'infondatezza degli ultimi due motivi di gravame articolati dal ricorrente, affermando, da un lato, che la Determinazione deve intendersi adeguatamente motivata con il rinvio alle risultanze degli accertamenti svolti presso l'unità abitativa del ricorrente, i cui estremi sono stati precisamente indicati e, dall'altro, che, al contrario di quanto sostenuto dal Sig. Carotenuto, le osservazioni difensive presentate sono state sostanzialmente considerate e superate nella motivazione *per relationem* agli atti presupposti del provvedimento adottato, i quali danno chiaramente conto della qualificazione dell'opera come intervento edilizio in senso proprio, non rientrante nell'attività di edilizia libera.

5. Con il secondo ricorso (iscritto al n.r.g. 8280/2025), notificato alle controparti in data 4/07/2025 e depositato in giudizio il 17/07/2025, l'odierno ricorrente ha impugnato gli atti e i provvedimenti meglio specificati in epigrafe avverso i quali ha dedotto le censure di seguito rubricate.

*5.1 “Violazione e falsa applicazione dell’articolo 16 della legge regionale - Lazio - n. 15 dell’11.08.2008; Violazione e falsa applicazione dell’articolo 10 del d.p.r. n. 380/2001; Violazione e falsa applicazione dell’articolo 6, comma 1, lett. b-ter, del DPR 380/01; Violazione e falsa applicazione dell’art. 1, comma 2, del D. Lgs. 222/2016; Violazione e falsa applicazione del D.M. 2 marzo 2018 che approva il glossario per l’edilizia libera. Eccesso di potere per erroneità dei presupposti; travisamento dei fatti; difetto di istruttoria; vizio di motivazione; Illogicità.”*

Con questo primo mezzo di gravame, il ricorrente ripropone, avverso la determinazione numero repertorio CU/1235/2025 del 10/06/2025 e numero protocollo CU/63142/2025 del 10/06/2025, le medesime censure già articolate con il primo motivo del ricorso (n.r.g. 4816/205) proposto contro la presupposta ingiunzione di demolizione.

5.2 *“Violazione del principio del tempus regit actum; Eccesso di potere per erroneità dei presupposti; per difetto di istruttoria; per vizio di*

ASSITES

*motivazione.”*

Con questo secondo motivo di gravame, la parte ricorrente deduce l'illegittimità dell'operato di Roma Capitale, la quale – pur avendo affermato, nella relazione prot. 50484 del 6 maggio 2025, che l'intervento edilizio oggetto di causa rientrerebbe nell'“*attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b-ter), del d.P.R. n. 380/2001*” – ha tuttavia ritenuto inapplicabile *ratione temporis* la suddetta disposizione, assumendo che essa sia stata introdotta dall'art. 1, comma 1, lett. b), del D. L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge del 24 luglio 2024, n. 105, e dunque in epoca successiva all'accertamento dell'abuso da parte del personale della Polizia Locale di Roma Capitale.

Il ricorrente, tuttavia, assume che le conclusioni cui è pervenuta l'Amministrazione capitolina confliggono con il principio - consolidato nella giurisprudenza amministrativa -, secondo cui, anche in materia edilizia, il criterio del *tempus regit actum* impone all'Amministrazione di fondare le proprie determinazioni sulla normativa vigente al momento della relativa adozione, anche se diversa da quella applicabile al momento dell'avvio del procedimento, dell'accertamento e/o della commissione dell'abuso.

Poiché, dunque, alla data di adozione della gravata ingiunzione (13/3/2025), la disposizione di cui all'art. 6, comma 1, lett. b-ter), del d.P.R. n. 380/2001 era già pienamente vigente, il ricorrente sostiene che l'Amministrazione avrebbe dovuto tenerne conto ai fini della valutazione della conformità dell'intervento. Ne conseguirebbe che nessuna sanzione avrebbe potuto essergli irrogata, atteso che, alla conclusione del procedimento, le pergolende installate sul balcone risultavano pacificamente ricomprese nell'ambito dell'attività edilizia libera, anche alla luce della citata disposizione.

5.3 *“Violazione e falsa applicazione dell’art. 2 e dell’Allegato A, lett. A.17 e A.22 del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31; Violazione e falsa applicazione*

ASSITES

*dell'art. 6, comma 1, lett. b-ter, del DPR 380/01; Violazione e falsa applicazione dell'art. 146 del d. lgs. 22/01/2004, n. 42; Eccesso di potere per difetto di istruttoria; per erroneità dei presupposti; per illogicità; per irragionevolezza.”*

Con questo terzo mezzo di gravame, il ricorrente lamenta che nella relazione prot. 50484 del 6/5/2025, Roma Capitale, al fine di dimostrare la legittimità della presupposta D.D. rep. n. CU/579/2025 del 13/03/2025, afferma che le pergolende installate sul terrazzo dell'immobile del ricorrente sarebbero abusive in quanto realizzate in assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica, assumendo che l'area in cui esse insistono sarebbe: *“vincolata (...) in quanto area contigua al Parco dell'Insugherata”* e che, di conseguenza, gli interventi sarebbero stati subordinati alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004.

Secondo il ricorrente, tuttavia, tali conclusioni risultano contrastanti con il quadro normativo vigente, ed in particolare con l'art. 2 e con l'Allegato A del d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, recante la disciplina semplificata in materia di autorizzazione paesaggistica.

L'art. 2, comma 1, del suddetto Regolamento, infatti, prevede che: *“1. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'articolo 4.”*, e l'Allegato A, rubricato *“Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica”*, annovera tra tali interventi esclusi, alla lett. A.22., la: *“installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;”*.

Da tale disposizione discende, secondo il ricorrente, che l'installazione in spazi esterni – anche ubicati in zona paesaggisticamente vincolata – di strutture leggere quali tende parasole, elementi ombreggianti o altri

dispositivi di copertura privi di parti in muratura e non stabilmente ancorati al suolo, come nel caso delle pergolende, non è subordinata al rilascio

ASSITES

dell'autorizzazione paesaggistica, con conseguente erroneità dell'assunto dell'Amministrazione.

Per modo che, una volta precisato che l'intervento realizzato dal ricorrente consiste nella mera installazione di due pergotende destinate a garantire la protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, pur eventualmente ricadente in area vincolata, si colloca tra quelli per i quali il legislatore statale ha escluso la necessità del previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 2, comma 1, del medesimo d.P.R. n. 31/2017.

*5.4 “Violazione e falsa applicazione del d. lgs. 22/01/2004, n. 42. Eccesso di potere per contraddittorietà; per illogicità; per irragionevolezza.”*

Con questo quarto motivo, il ricorrente censura l'illegittimità della relazione di Roma Capitale prot. CU-n. 50484 del 6/05/2025, poiché affetta da evidenti profili di contraddittorietà rispetto sia alla D.D. CU/748/2024 del 10/04/2024, sia alla D.D. rep. n. CU/579/2025 del 13/05/2025.

In particolare, mentre la D.D. rep. n. CU/579/2025 del 13/03/2025 afferma espressamente che l'immobile del ricorrente *“non è soggetto a vincoli”*; nella successiva relazione prot. CU-n. 50484 del 6/05/2025, la stessa Amministrazione sostiene, in contrasto con quanto precedentemente dichiarato, che: *“l'area in cui insiste l'immobile sarebbe vincolata in quanto area contigua al Parco dell'Insugherata”*.

La contrapposizione tra le due affermazioni, conclude il ricorrente, configura un evidente vizio di eccesso di potere per contraddittorietà interna e incoerenza dell'azione amministrativa.

*5.5 “Violazione del principio di legalità e di buon andamento. Violazione dell'art. 24 e dell'art. 97 della Costituzione; Violazione degli artt. 1 e 2 c.p.a.; Violazione dell'art. 3 della legge 241/1990; Violazione e falsa applicazione dell'art. 146 del d.lgs. 22/01/2004, n. 42; Eccesso di potere*

*per vizio di motivazione.”*

ASSITES

Con questo quinto motivo di ricorso, il ricorrente deduce che – anche a voler prescindere dall'infondatezza dell'assunto secondo cui l'area su cui insistono le pergotende sarebbe soggetta a vincolo paesaggistico in quanto contigua al Parco dell'Insugherata – tale affermazione integrerebbe, comunque, una inammissibile integrazione postuma della motivazione del provvedimento impugnato, in violazione dell'art. 3 della Legge n. 241 del 1990.

Il ricorrente osserva, infatti, che il richiamo alla presunta necessità dell'autorizzazione paesaggistica ai fini della legittimità delle strutture installate sul terrazzo della propria u.i. non figura in alcun modo nella D.D. rep. n. CU/579/2025 del 13 marzo 2025, oggetto d'impugnazione.

Secondo la prospettazione attorea, tale profilo sarebbe stato introdotto solo nel corso del presente giudizio e, segnatamente, nella prefata relazione prot. n. 50484 del 6/05/2025, nella quale l'Amministrazione afferma, per la prima volta, che l'“area” su cui insistono le pergotende sarebbe “*vincolata in quanto area contigua al Parco dell'Insugherata*”, e che gli interventi realizzati avrebbero, pertanto, richiesto la previa autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004.

Trattandosi, pertanto, di un profilo motivazionale non presente nel provvedimento originario e introdotto solo successivamente all'instaurazione del giudizio, esso sarebbe insuscettibile di essere valorizzato ai fini della verifica della legittimità dell'atto, risolvendosi in un'integrazione postuma della motivazione non consentita dall'ordinamento.

5.6 Da ultimo, il ricorrente deduce che gli atti e i provvedimenti gravati con il presente secondo ricorso sono affetti, per invalidità derivata, dai medesimi vizi già dedotti con il primo ricorso, iscritto al n.r.g. 4816/2025, proposto avverso la D.D. rep. n. CU/579/2025 del 13/03/2025.

Per tali ragioni, il ricorrente ripropone espressamente, nei confronti dei predetti atti, i motivi di diritto già dedotti con il precedente ricorso R.G. n.

ASSITES

4816/2025, i quali vengono integralmente trascritti.

6. Il 24/07/2025 Roma Capitale, già costituitasi in giudizio il 23/07/2025 con comparsa di mero stile, ha depositato una memoria difensiva con cui ha eccepito: *“l’inammissibilità del ricorso per motivi aggiunti per carenza d’interesse a ricorrere in capo al Sig. Carotenuto, sia con riferimento alla D.D. n. rep. CU/1235/2025 – n. prot. CU/63142/2025 - del 10 giugno 2025 (ossia l’ordine di demolizione “d’ufficio”), sia con riferimento a tutta la restante sfilza di atti endo-procedimentali impugnati, conosciuti a seguito della celebrazione dell’incidente cautelare del giudizio R.G. n. 4816/2025.”*

Il Comune ha, quindi, chiesto la reiezione sia dell’istanza cautelare incidentalmente proposta con il ricorso all’esame sia di quest’ultimo.

7. In data 28/07/2025 anche il Condominio controinteressato, già costituitosi in giudizio il 23/07/2025 con comparsa di mero stile, ha depositato una memoria difensiva con cui ha eccepito, in via preliminare, l’inammissibilità del gravame *ex adverso* proposto, sull’assunto che la demolizione d’ufficio costituisce un atto dovuto e vincolato, impugnabile unicamente per vizi propri, che nella specie non sussistono né tantomeno sono stati dedotti dall’odierno ricorrente; nel merito, ha eccepito l’infondatezza tutti i motivi di gravame, chiedendone la reiezione.

8. In prossimità dell’udienza di trattazione del merito della controversia, i difensori delle parti hanno depositato memorie, anche di replica, a sostegno delle rispettive posizioni.

9. All’udienza pubblica del 10 marzo 2026, all’esito della discussione orale, le cause sono state introitate in decisione.

10. Preliminarmente, il Collegio dispone, ai sensi dell’art. 70 c.p.a., la riunione dei ricorsi nn. 4816/2025 e 8280/2025, in ragione della identità del ricorrente e della loro connessione oggettiva.

11. Il ricorso iscritto al n. 4816/2025 è infondato nel merito e, pertanto, deve essere respinto alla stregua delle ragioni di seguito indicate.

ASSITES

12. La questione centrale concerne la corretta qualificazione giuridica del manufatto installato dal ricorrente.

Sul punto, il Collegio ritiene necessario richiamare la nozione di pergotenda così come elaborata dalla consolidata giurisprudenza amministrativa, secondo la quale, la pergotenda consiste tipicamente in una struttura leggera, destinata principalmente a soddisfare esigenze che, seppure non precarie, risultano funzionali a migliorare la fruizione di spazi esterni già esistenti — quali terrazzi o giardini — assicurando protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.

Ne deriva che affinché un'opera possa essere qualificata come pergotenda, è indispensabile che la *res principale* sia costituita dalla tenda, ossia dal telo che svolge la funzione di schermatura; la struttura di supporto deve, per contro, mantenere natura di elemento accessorio, necessario esclusivamente a reggere il telo e a consentirne il movimento. Tale impostazione è stata ribadita anche dal nuovo testo dell'art. 6 lettera b ter d.p.r. n. 380/01 (come introdotto dal d.l. n. 69/24) e dalla giurisprudenza penale, la quale, in un caso sottoposto al suo esame, ha affermato che: “*la struttura era coperta con materiale fisso in lamiera, il che esclude, strutturalmente, la possibilità di qualificare l'opera come "pergotenda".*” (Cass. pen., n. 39596/2024).

Diversamente, la realizzazione di nuovi spazi chiusi, la creazione di un ambiente stabile, anche parzialmente delimitato, o l'incremento di superficie o volume edificato escludono in radice che possa parlarsi di pergotenda, integrando piuttosto un intervento edilizio subordinato al rilascio di un idoneo titolo abilitativo.

In senso conforme la giurisprudenza amministrativa, nella quale è ormai consolidato l'orientamento secondo cui perché possa parlarsi di pergotenda è necessario: “*che l'opera, per le sue caratteristiche strutturali e per i*

*materiali utilizzati, non solamente non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma deve anche trattarsi di una struttura*

ASSITES

*leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma 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" (ex multis, fra le più recenti, Cons. Stato, Sez. II, n. 2053 del 15 marzo 2024). Si deve trattare, in altre parole, di un elemento di arredo che migliora la fruibilità di uno spazio esterno senza avere le caratteristiche per trasformarlo in spazio abitabile." (Cons. Stato, VI, n. 8349 del 18 ottobre 2024). Infatti "La "pergotenda" è sostanzialmente un manufatto destinato a riparare dal sole o dagli agenti atmosferici, collocato all'esterno di un edificio caratterizzato da una struttura fissa che sorregge una tenda, che ne costituisce l'elemento caratterizzante principale: come si intuisce dal nome, che nato dalla fusione del termine "pergola/pergolato" con il termine "tenda", si tratta un manufatto che svolge le funzioni di copertura proprie del pergolato, non già per mezzo di vegetazione o di listoni ombreggianti, ma, come già precisato, con una tenda, che può avere anche carattere retrattile." (Consiglio di Stato, 12 dicembre 2024, n. 10029; in senso conforme da ultimo, Consiglio di Stato sez. IV, 22/10/2025, n. 8199).*

Traslando le predette coordinate ermeneutiche nel caso di specie, il Collegio rileva che dalle fotografie e dalla documentazione tecnica versata

in atti emerge che l'opera installata sul terrazzo del ricorrente non possiede

ASSITES

i requisiti tipologici, costruttivi e funzionali della pergotenda (neppure ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b ter) del D.P.R. 380/2001).

Il manufatto metallico di cui è causa, infatti, presenta pilastri e travi metalliche di grandi dimensioni (20x20 cm) e, quindi, non è leggero; inoltre, è composto esclusivamente da elementi rigidi e non retrattili, oltre ad essere ancorato al frontalino del condominio, quindi non è neppure agevolmente amovibile.

Dalla documentazione in atti e dagli accertamenti eseguiti, infatti, s'evince che la parte superiore della struttura in esame è costituita da un telaio recante lamelle frangisole in alluminio, dotate di meccanismo motorizzato che ne consente la semplice variazione di inclinazione. Deve, pertanto, escludersi la fondatezza dell'assunto del ricorrente, il quale confonde le nozioni di "orientabilità" e "amovibilità" delle lamelle.

Queste ultime risultano infatti orientabili, ossia idonee a modificare l'angolo di apertura mediante il sistema di movimentazione, ma non amovibili senza procedere allo smontaggio dell'intera copertura. Ne consegue che la struttura deve qualificarsi come opera stabilmente infissa e priva del carattere di totale retrazione o agevole rimovibilità. Essa assume, dunque, natura di manufatto edilizio fisso, non riconducibile alla nozione di "pergotenda" e, quindi, all'attività di edilizia libera.

12.1 Inoltre, la peculiare conformazione del terrazzo di proprietà del ricorrente — solo parzialmente coperto dal balcone sovrastante — comporta che il manufatto installato sia, per natura e funzione, destinato a colmare la copertura mancante, realizzando un effetto di completa chiusura superiore.

In tal modo, l'intera superficie del terrazzo risulta integralmente coperta e potenzialmente chiudibile perimetralmente, configurando una trasformazione dello spazio esterno in un ambiente utilizzabile come

superficie interna, con conseguente aumento del volume e alterazione della destinazione d'uso.

ASSITES

Infine, l'opera edilizia de qua – di colore grigio scuro - determina una evidente alterazione della sagoma e dei prospetti dell'edificio, poiché si protende oltre il fronte originario dell'unità immobiliare interessata, prolungando visivamente la verticale della balaustra e, in tal modo, compromettendo e annullando la linea architettonica a terrazzamenti sfalsati che caratterizza l'intero fabbricato.

In definitiva, tutti gli elementi sopra richiamati — e segnatamente l'incidenza dell'opera sul profilo architettonico del prospetto, l'alterazione dell'andamento orizzontale delle balconate, il saldo ancoraggio della struttura al frontalino condominiale, la consistenza integralmente metallica del manufatto, la sua evidente inamovibilità e la capacità dello stesso di realizzare una copertura stabile dell'intera superficie esterna rendendola suscettibile di successiva chiusura perimetrale — conducono a escludere in modo univoco la riconducibilità dell'intervento di cui è causa alla nozione di “pergotenda” delineata dalla giurisprudenza.

La quale ha, infatti, chiarito che: *“Con riferimento ad una pergotenda, pur non potendosi parlare di organismo edilizio che si connota per la creazione di nuovo volume o superficie, deve ritenersi comunque necessario acquisire il titolo edilizio qualora la copertura o la chiusura perimetrale presentino elementi di fissità, stabilità e permanenza, come accade nel caso in cui la tenda non abbia carattere retrattile. Al contrario, non è richiesto alcun titolo e può quindi parlarsi di attività edilizia libera qualora l'opera principale non sia la struttura in sé, ma proprio la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno ed all'estensione della tenda. La tenda, infatti, integrata alla struttura portante, non può considerarsi una "nuova costruzione", posto*

*che essa è in materiale plastico e retrattile, onde non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante,*

ASSITES

*comportante trasformazione del territorio.”* (ex multis, T.A.R. Campania, Napoli, Sezione IV, 17/06/2024, n. 3795

12.2 Né può ritenersi utile alla tesi difensiva del ricorrente il richiamo al Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 2 marzo 2018, recante l’*“Approvazione del glossario contenente l’elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222”*. L’Allegato 1, al punto 50, annovera, infatti, l’installazione di pergotenda tra le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo; tuttavia, il Decreto si limita a fornire l’elenco (non esaustivo) di tali opere, senza fornire definizioni giuridiche né precisare la nozione tecnica di pergotenda. La qualificazione del manufatto resta, dunque, rimessa all’interprete sulla base delle caratteristiche concrete dell’opera.

12.3 Il ricorrente neppure può pretendere di trarre argomenti in suo favore dalla *“Circolare esplicativa degli interventi edilizi e relativi titoli abilitativi”* (prot. n. 19137 del 9.03.2012) di Roma Capitale, laddove definisce la pergotenda come: *“struttura di arredo, installata su pareti esterne dell’unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione”*.

Come già evidenziato, il manufatto installato sul terrazzo dell’appartamento del ricorrente non presenta alcuna delle caratteristiche qualificanti sopra richiamate – quali la leggerezza, il limitato ingombro, la

facile amovibilità e la prevalenza dell'elemento "tenda" rispetto alla

ASSITES

struttura di sostegno -, risultando dunque insuscettibile di essere ricondotto alla categoria edilizia della pergotenda.

12.4 Per le stesse ragioni, la struttura di cui è causa non può essere qualificata quale mero “*elemento di arredo*” del balcone, ai sensi dell’art. 6, comma 1, lett. e-quinquies del d.P.R. n. 380/2001, come invece preteso dal ricorrente.

Nel caso di specie, infatti, il manufatto metallico installato non costituisce un semplice elemento di supporto a una tenda – peraltro inesistente - ma è una struttura che, una volta tamponata, è in grado di generare uno spazio abitativo ulteriore rispetto a quello principale. È evidente, pertanto, che la sua funzione non è quella di offrire un riparo dagli agenti atmosferici – tipica della pergotenda -, ma quella di creare un ambiente aggiuntivo, peraltro di rilevanti dimensioni, suscettibile di utilizzo stabile e continuativo.

Tale natura emerge con evidenza anche dalla brochure del prodotto, esibita in giudizio dallo stesso ricorrente, laddove si legge che: “*Configurando la pergola con l’aggiunta di vetrate scorrevoli oppure con il sistema di schermatura solare Evo Zip, è possibile completare la protezione anche lungo i lati della struttura, per godere al meglio degli spazi esterni anche nei periodi più freddi dell’anno. Il modello ISCHIA offre piena integrazione nell’installazione del sistema di schermatura verticale EVO ZIP. I piantoni sono stati progettati per poter inserire le guide di scorrimento al loro interno, lasciando inalterato l’aspetto esteriore della struttura.*”

La stessa documentazione commerciale, dunque, conferma la destinazione del manufatto non già a un uso meramente accessorio e temporaneo, bensì alla creazione di un ambiente chiuso o facilmente chiudibile, funzionalmente idoneo a costituire un ampliamento dello spazio abitativo.

Ne deriva che la struttura non è suscumbibile né tra gli elementi di arredo esterno, né tra le opere libere, ma si configura quale intervento edilizio che

ASSITES

incide sulla consistenza dell'immobile, richiedendo un apposito titolo abilitativo.

13. Insuscettibili di positiva delibazione sono anche il secondo e il terzo motivo di gravame che possono essere scrutinati congiuntamente stante la connessione delle questioni con essi poste.

13.1 In primo luogo, rileva il Collegio che, secondo consolidata e condivisibile giurisprudenza: *“L'esercizio del potere repressivo delle opere edilizie realizzate in assenza del titolo edilizio mediante l'applicazione della misura ripristinatoria può ritenersi sufficientemente motivato (oltre che con l'indicazione del referente normativo a fondamento del potere esercitato), per effetto della stessa descrizione dell'abuso, esplicitante in dettaglio la natura e consistenza delle opere abusive riscontrate, presupposto giustificativo necessario e sufficiente a fondare la spedizione della misura sanzionatoria. T.A.R. Napoli Campania sez. III, 2/09/2024, n. 4790*

E invero dall'esame dell'ingiunzione di demolizione impugnata emerge che essa contiene una dettagliata descrizione delle opere ritenute abusive, nonché la puntuale indicazione delle disposizioni normative violate (art. 33 del d.P.R. n. 380/2001 e art. 16 della Legge Regionale Lazio n. 15/2008).

Ne deriva che l'atto esplicita in modo chiaro ed esaustivo sia i presupposti di fatto sia le ragioni giuridiche che hanno condotto l'Amministrazione all'adozione della misura repressiva, in coerenza con gli esiti dell'istruttoria compiuta e in conformità a quanto prescritto dall'art. 3 della Legge n. 241/1990.

13.2 Inoltre, Roma Capitale ha motivato l'ordine di demolizione richiamando le risultanze dell'istruttoria condotta dai propri organi, in applicazione di un principio generale valido per la generalità dei provvedimenti amministrativi e affermato dalla giurisprudenza anche con

specifico riferimento ai provvedimenti sanzionatori edilizi (cfr., *ex multis*, Cons. St., Sez. VI, 12 aprile 2023, n. 3667), secondo cui: “*Il concetto di*

ASSITES

*disponibilità di cui all'art. 3, l. n. 241 del 1990, non richiede [...] ai fini della legittimità della determinazione in concreto assunta, che l'atto amministrativo menzionato per relationem sia unito imprescindibilmente al documento o che il suo contenuto sia riportato testualmente nel corpo motivazionale, essendo sufficiente che esso sia reso disponibile per l'interessato, potendo essere acquisito utilizzando il procedimento di accesso ai documenti amministrativi (Consiglio di Stato, sez. III, 20 marzo 2015, n. 01537): il tempo occorrente per la relativa acquisizione, a seconda delle peculiarità del caso concreto, potrebbe, al più, valorizzarsi ai fini dell'individuazione del dies a quo dell'impugnazione, ma non risulterebbe idoneo ad incidere sulla legittimità dell'atto assunto" (così Cons. St., Sez. III, 13 marzo 2024, n. 2438; Consiglio di Stato sez. V, 25/08/2025, n. 7100).*

13.3 Del pari infondata è la dedotta violazione dell'art. 10, comma 1, lett. b) della Legge n. 241 del 1990, posto che l'obbligo da esso imposto di esame delle memorie difensive presentate dall'interessato nel corso del procedimento amministrativo, non impone all'Amministrazione una formale, analitica confutazione in merito ad ogni argomento esposto, essendo sufficientemente adeguata, alla luce dell'art. 3 della stessa Legge, un'esternazione motivazionale che renda, nella sostanza, percepibile la ragione del mancato adeguamento dell'azione amministrativa alle deduzioni partecipative di controparte (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, sez. IV, 29 maggio 2012, n. 3210). Pertanto, l'Amministrazione, nell'adottare un provvedimento, non è tenuta a riportare il testo integrale delle deduzioni del potenziale destinatario, essendo sufficiente che le valuti nel loro complesso o per questioni omogenee.

E invero, nella specie, risulta che l'Amministrazione comunale ha effettivamente preso in esame le argomentazioni difensive presentate dal

ricorrente in riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento di

ASSITES

disciplina edilizia, ritenendole tuttavia non idonee a orientare l'esito del procedimento nel senso auspicato dall'interessato.

In particolare, la stessa Amministrazione ha esplicitato nella Determinazione che: *“lo scrivente ufficio ha esaminato le argomentazioni rappresentate nell'istanza, le quali sono state ritenute insufficienti per revocare il provvedimento”*. Ne consegue che — diversamente da quanto sostenuto dal ricorrente — le osservazioni non sono state omesse, bensì valutate e superate mediante motivazione *per relationem* agli atti presupposti, dai quali emerge con chiarezza la qualificazione dell'intervento di cui è causa come ristrutturazione edilizia eseguita in assenza del necessario titolo abilitativo (permesso di costruire ovvero S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire).

Alla luce di ciò, il motivo non può trovare accoglimento.

14. Quanto al ricorso iscritto al n.r.g. 8280/2025, il Collegio rileva, in via preliminare, che esso risulta affetto da molteplici profili di inammissibilità.

14.1 In primo luogo, deve osservarsi che il provvedimento con esso impugnato — trattandosi di atto vincolato a seguito dell'accertata inottemperanza, da parte del ricorrente, dell'ingiunzione di demolizione impartita con la Determinazione n. rep. CU/579/2025 del 13/03/2023, mai sospesa - avrebbe potuto essere censurato esclusivamente per vizi propri, e non già per illegittimità derivata da quella asseritamente inficiante il presupposto ordine di demolizione.

Il ricorso all'esame, pertanto, si presenta inammissibile in quanto non articola alcuna censura propria del provvedimento di demolizione d'ufficio — n. rep. CU/1235/2025 del 10/06/2025 e n. prot. CU/63142/2025 del 10/06/2025 - limitandosi, al contrario, o a riproporre le medesime censure già dedotte avverso l'ingiunzione di demolizione o a impugnare atti estranei alla sequenza procedimentale che ha condotto all'adozione delle

determinazioni gravate con i ricorsi riuniti.

ASSITES

14.2 Tanto chiarito, il Collegio ritiene comunque opportuno procedere a uno scrutinio dei singoli motivi di doglianza articolati con il ricorso n.r.g. 8280/2025.

14.3 Il primo mezzo di gravame è inammissibile e, comunque, infondato, posto che con esso il ricorrente si limita a reiterare le medesime argomentazioni già formulate con il primo motivo del ricorso proposto contro la ingiunzione di demolizione, insistendo nel qualificare il manufatto istallato sul balcone del proprio appartamento come una mera pergotenda. È stato, tuttavia, già chiarito che la struttura in questione non presenta i requisiti – codificati dalla giurisprudenza e recepiti dal legislatore – necessari per poter essere qualificata come tale, per modo che il motivo oggetto d'esame deve essere respinto, oltre che per inammissibilità, anche per infondatezza.

14.4 Del pari inammissibile e, in ogni caso, infondato è il secondo motivo di ricorso.

Sotto il primo profilo, deve rilevarsi che la relazione richiamata dal ricorrente (prot. CU-N° 50484 del 6/05/2025) non integra un atto del procedimento conclusosi con la determinazione di demolizione impugnata, né con la successiva determinazione di demolizione d'ufficio.

Essa costituisce, infatti, un elaborato predisposto dal “*Supporto Amministrativo alla Direzione Tecnica*” del Municipio Roma XV a fini meramente difensivi, e come tale estraneo alla sequenza procedimentale e alle ragioni giuridiche poste a fondamento dei provvedimenti oggetto di gravame.

Peraltro, la stessa relazione non assume il significato che il ricorrente intende attribuirle.

Essa, infatti, si limita ad evidenziare che, a decorrere dal 24/07/2024, le pergotende rientrano tra gli interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6,

comma 1, lett. b-ter, cit. In particolare, sono ricomprese in tale ambito, le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura

ASSITES

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. La disposizione, inoltre, specifica che tali opere non possono in alcun modo comportare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente incremento e variazione di volumi e di superfici, e devono presentare caratteristiche tecnico-costruttive ed estetiche tali da minimizzare l'impatto visivo e l'ingombro apparente, armonizzandosi con le preesistenti linee architettoniche.

Fatta tale premessa di ordine generale, la relazione in esame chiarisce che il manufatto in metallo installato dal ricorrente sul proprio balcone *non* presenta le predette caratteristiche costruttive ed estetiche che consentirebbero di ricondurlo alla nozione di pergotenda delineata dalla disposizione normativa richiamata, la quale, pertanto, non risulta suscettiva di applicazione nel caso concreto.

Ne deriva che la relazione, sia per la natura di atto meramente interno agli uffici dell'Amministrazione resistente sia per il relativo contenuto, non è idonea a supportare le censure articolate con il motivo di ricorso all'esame.

14.5 I motivi di gravame *sub* 3-4-5 possono essere esaminati congiuntamente, stante la connessione delle censure con essi poste.

14.6 Essi si rivelano, tuttavia, inammissibili per carenza di interesse, per le ragioni di seguito precisate.

14.7 In primo luogo, deve essere ribadito quanto già affermato in sede di scrutinio del secondo mezzo di gravame, e cioè che la relazione di Roma Capitale prot. n. 50484 del 6/05/2025, oggetto di contestazione, integra un atto meramente interno dell'Amministrazione. Si tratta, infatti, di un

documento formato successivamente all'adozione delle gravate  
determinazioni dirigenziali – D. D. rep. n. CU/579/2025 del 13/03/2025 e

ASSITES

D. D. rep. n. CU/1235/2025 del 10/06/2025-, redatto al solo fine di fornire chiarimenti all'Avvocatura capitolina nell'ambito del presente giudizio.

Ne consegue che i contenuti della suddetta relazione non sono confluiti nella motivazione degli atti impugnati e non risultano, pertanto, idonei a incidere sulla loro legittimità.

14.8 Sotto distinto profilo, il Collegio osserva che l'eventuale accoglimento dei motivi in esame non arrecherebbe alcuna utilità concreta al ricorrente, che quindi non ha interesse al relativo scrutinio.

Ciò in quanto i provvedimenti oggetto d'impugnazione risultano autonomamente e sufficientemente motivati con riferimento alla natura dell'opera realizzata sul terrazzo dell'immobile del ricorrente.

Come visto, infatti, i manufatti metallici installati – peraltro in posizione di contiguità tra loro – non presentano le caratteristiche tipiche delle pergotende, quali la retrattilità della copertura, la consistenza leggera e la funzione meramente accessoria di protezione dagli agenti atmosferici.

Al contrario, essi integrano gli estremi di un'opera di rilevanti dimensioni, stabilmente ancorata alla facciata condominiale, non retrattile, e strutturalmente predisposta per essere tamponata sui tre lati.

Tali connotati rendono l'intervento idoneo a determinare un significativo incremento dello spazio abitabile dell'unità immobiliare principale, oltre a risultare chiaramente percepibile dall'esterno e, quindi, capace di produrre una sensibile alterazione della sagoma e del prospetto dell'edificio.

Ne deriva che l'opera, per le sue caratteristiche costruttive, volumetriche e funzionali, non può essere ricondotta nell'alveo delle strutture leggere e accessorie quali le pergotende, liberamente realizzabile, ma integra gli estremi di un intervento di ristrutturazione edilizia con effetti rilevanti sui prospetti e sulla volumetria del fabbricato (art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001).

Ne discende che esso era subordinato al previo rilascio del permesso di costruire, ovvero, in alternativa, alla presentazione della S.C.I.A.

ASSITES

alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23, comma 01, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001.

Conseguentemente, la realizzazione dell'opera in assenza di tale titolo abilitativo la rende illegittima, ai sensi dell'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 16 della Legge Regionale del Lazio n. 15/2008.

Pertanto, anche a prescindere dalle considerazioni contenute nella relazione interna prot. n. 50848 del 6/05/2025, i provvedimenti impugnati risultano sorretti da motivazione autonoma e sufficiente, tale da escludere qualsiasi utilità dell'esame delle valutazioni contenute nella citata relazione.

15. Infine, appurata l'infondatezza di tutte le censure spiegate con il ricorso n.r.g. 4816/2025, risulta parimenti impossibile l'accoglimento delle (medesime) censure di invalidità derivata spiegata *sub* 5.6.

16. Per tutte le ragioni sopra esposte, il ricorso n.r.g. 4816/2025 deve essere respinto in quanto infondato nel merito, il ricorso n.r.g. 8280/2025 deve essere dichiarato inammissibile e, comunque, infondato.

17. Le spese dei giudizi riuniti, seguendo la soccombenza ai sensi dell'art. 26 c.p.a. e dell'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico della parte ricorrente e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, così dispone:

- respinge il ricorso n.r.g. 4816/2025;
- condanna la parte ricorrente a pagare, in favore di Roma Capitale e del Condominio di via La Sila n. 14, le spese del giudizio n.r.g. 4816/25 che liquida, per ogni parte resistente, in euro duemila/00, oltre accessori di legge;
- dichiara inammissibile il ricorso n.r.g. 8280/2025 e, comunque, lo

respinge nei termini e per le ragioni di cui in motivazione;

ASSITES

- condanna la parte ricorrente a pagare, in favore di Roma Capitale e del Condominio di via La Sila n. 14, le spese del giudizio n.r.g. 8280/25 che liquida, per ogni parte resistente, in euro duemila/00, oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del giorno 10 marzo 2026 con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Francavilla, Presidente

Giuseppe Licheri, Primo Referendario

Vincenza Caldarola, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Vincenza Caldarola**

**IL PRESIDENTE**  
**Michelangelo Francavilla**

**IL SEGRETARIO**