

Pubblicato il 23/09/2026

N. 07039/2026REG.PROV.COLL.
N. 05902/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5902 del 2024, proposto da XXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato XXX, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato XXXX, con domicilio eletto presso gli uffici dell'avvocatura capitolina, in Roma, via XXX;

nei confronti

Fallimento n. XX XXX., non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda) n. 8064/2024, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 16 settembre 2026 il Cons. Maria Grazia Vivarelli e uditi per le parti gli avvocati come da verbale di udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. La controversia riguarda il complesso immobiliare adibito ad attività alberghiera denominata "XXX", sito in Roma, Via XXX, condotto da XXX in forza di un contratto di locazione stipulato con la XXX, proprietaria dell'immobile.
2. L'immobile è ubicato nel centro storico della Capitale, in ambito ricompreso nella zona territoriale omogenea A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ed è assoggettato a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
3. Dagli atti emerge che l'intervento insistente sulla terrazza dell'ultimo piano dell'albergo risultava assentito mediante: SCIA prot. n. XX del X agosto 2018; SCIA prot. n. XX del X giugno 2018 richiamata negli atti comunali; relativo nulla osta della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio prot. n. XXX del X giugno 2018.
4. Nel corso dell'anno 2019 Roma Capitale effettuava una serie di sopralluoghi finalizzati alla verifica della conformità delle opere realizzate rispetto ai titoli edilizi sopra richiamati.
5. Con accertamento tecnico del 23 settembre 2019, gli uffici comunali rilevavano che sulla struttura qualificata come pergotenda risultavano installati sistemi di guide e teli avvolgibili laterali idonei a consentire la chiusura perimetrale dello spazio sottostante.
6. Secondo l'Amministrazione tale configurazione avrebbe determinato la creazione di un volume chiuso di circa 304 mc, corrispondente ad una

superficie di 114 mq con altezza media di m 2,67, qualificato come ampliamento dell'edificio principale eseguito in assenza di titolo edilizio.

7. Successivamente, la società presentava CILA prot. XXX del XX ottobre 2019, comunicando l'intendimento di ripristinare lo stato dei luoghi.

8. Roma Capitale eseguiva ulteriori sopralluoghi nelle date 23 dicembre 2019 e 10 gennaio 2020, rilevando il permanere delle opere contestate e accertando altresì la presenza, all'interno di un locale indicato come volume tecnico, di attrezzature da cucina e piano cottura, ritenute sintomatiche di un mutamento di destinazione d'uso.

9. Nel corso dell'istruttoria il Comune richiedeva alla competente Soprintendenza il previsto parere mediante nota prot. XXX del XX dicembre 2019.

10. Decorso inutilmente il termine procedimentale, il Municipio Roma I Centro adottava la Determinazione Dirigenziale repertorio n. XX del XX febbraio 2020, protocollo XXX notificata alla società il XX marzo 2020, con la quale: ingiungeva la rimozione e demolizione delle opere ritenute abusive; ordinava il ripristino dello stato dei luoghi; irrogava la sanzione pecuniaria di euro 25.000,00 ai sensi dell'art. 16 della L.R. Lazio n. 15/2008.

11. Successivamente all'adozione del provvedimento repressivo la società appellante trasmetteva al Comune una dettagliata relazione tecnica. In particolare, con comunicazione del XX marzo 2020, acquisita al protocollo comunale n. XX del XX marzo 2020, veniva dichiarato: il ripristino della conformità ai titoli edilizi assentiti mediante rimozione delle tende laterali scorrevoli; il ripristino del corretto utilizzo del locale deposito mediante eliminazione delle attrezzature utilizzate per la preparazione dei cibi; l'eliminazione degli impianti di riscaldamento installati sulla terrazza.

12. Con successiva comunicazione del XX giugno 2020 veniva attestata la conclusione delle operazioni di ripristino, sospese nel periodo emergenziale Covid-19.

Sempre in data XX giugno 2020, mediante certificato di collaudo finale relativo alla CILA prot. XXX del XX ottobre 2019, il tecnico asseverava l'avvenuta esecuzione dei lavori in conformità al titolo edilizio e attestava che gli interventi non avevano comportato variazioni della rendita catastale, del classamento né della distribuzione interna degli spazi.

13. Avverso la Determinazione Dirigenziale n. XXX/2020 XXXX proponeva ricorso innanzi al T.A.R. Lazio.

14. Con sentenza n. 8064/2024 il T.A.R. respingeva il ricorso, con condanna alle spese per E. 3.500, ritenendo che l'opera realizzata avesse determinato la creazione di un nuovo volume edilizio e che pertanto non fosse sussumibile nella nozione di pergotenda riconducibile all'attività edilizia libera.

15. Avverso tale decisione la società ha proposto il presente appello.

16. Si è costituita Roma Capitale con memoria con cui insiste per il rigetto dell'appello.

17. All'udienza di smaltimento del 16 settembre 2026, tenutasi da remoto, la causa è stata introitata per la decisione.

DIRITTO

1. Va preliminarmente disattesa l'eccezione di inammissibilità formulata da Roma Capitale ai sensi dell'art. 104 c.p.a. Dall'esame del ricorso introduttivo emerge infatti che la società ricorrente aveva già contestato il rilievo concernente il preteso mutamento di destinazione d'uso del locale tecnico. In particolare, essa aveva dedotto che la mera presenza di attrezzature mobili per la preparazione dei cibi non fosse idonea a configurare un cambio di destinazione d'uso da deposito a cucina e aveva altresì sostenuto che nessun intervento avesse modificato la destinazione funzionale degli spazi. Le odierne doglianze costituiscono pertanto sviluppo argomentativo di censure già ritualmente introdotte nel giudizio di primo grado e non integrano motivi nuovi in appello.

2. Nel merito l'appello è fondato.

3. Con riguardo alla struttura amovibile, il Collegio osserva che la giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato che la pergotenda costituisce intervento rientrante nell'attività edilizia libera quando la funzione principale dell'opera sia svolta dalla tenda e non dalla struttura di sostegno, la quale assume carattere meramente accessorio.

Da ultimo il Cons. Stato, Sez. III, Sentenza, 17/02/2026, n. 1256 ha condivisibilmente affermato che le strutture di tipo pergotenda, consistenti in tende o coperture leggere e retrattili, non necessitano di permessi per la loro installazione, essendo ascrivibili all'edilizia libera. Non realizzano uno spazio chiuso stabile né costituiscono nuove volumetrie edificabili, in quanto concepite come coperture meramente accessorie e facilmente amovibili. Nella fattispecie in esame emerge dagli atti che il manufatto era già assistito da titoli edilizi e dal nulla osta della competente Soprintendenza. L'oggetto della contestazione comunale non riguarda infatti la realizzazione ex novo di una struttura integralmente abusiva, bensì talune modalità di utilizzo e chiusura temporanea della pergotenda mediante teli laterali retrattili.

L'effettiva e rapida amovibilità delle opere costituisce infatti indice sintomatico della loro natura accessoria e precaria e contrasta con la qualificazione comunale in termini di stabile ampliamento edilizio.

4. Anche il contestato mutamento di destinazione d'uso del locale tecnico non risulta adeguatamente comprovato. Dalla documentazione versata in atti emerge infatti che il presunto uso a cucina era collegato alla presenza di attrezzature facilmente rimovibili e che non risultano eseguite opere edilizie permanenti idonee a determinare una trasformazione urbanisticamente rilevante dell'organismo edilizio.

Ne consegue che il quadro istruttorio posto a fondamento della Determinazione Dirigenziale n. XXX/2020 non appare idoneo a dimostrare l'esistenza di una nuova costruzione o di un ampliamento stabile e permanente richiedente il rilascio del permesso di costruire.

5. Difettano pertanto i presupposti per l'adozione dell'ordine di demolizione. Parimenti illegittima risulta la sanzione pecuniaria di euro 25.000,00.
- Una volta esclusa la sussistenza dell'abuso edilizio contestato, viene infatti meno il presupposto sostanziale sul quale l'Amministrazione ha fondato la misura repressiva demolitoria e la connessa sanzione pecuniaria.
6. L'appello deve quindi essere accolto con conseguente riforma della sentenza impugnata e accoglimento del ricorso di primo grado.
7. Le spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, in riforma della sentenza gravata, annulla la Determinazione Dirigenziale del Municipio Roma I Centro, repertorio n. XXX del XX febbraio 2020, protocollo XXX e condanna Roma Capitale alla rifusione delle spese del doppio grado di giudizio in favore di XXX, che liquida complessivamente in euro 7.000, oltre accessori di cui E. 3.000 per il primo grado ed E. 4.000 per il secondo grado.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio tenutasi da remoto del giorno 16 settembre 2026 con l'intervento dei magistrati:

Fabio Franconiero, Presidente FF

Raffaello Sestini, Consigliere

Sergio Zeuli, Consigliere

Maria Grazia Vivarelli, Consigliere, Estensore

Massimo Santini, Consigliere

L'ESTENSORE
Maria Grazia Vivarelli

IL PRESIDENTE
Fabio Franconiero

IL SEGRETARIO