

Chi deve approvare l'installazione di una pergotenda?

Ogni opera esterna su edifici e complessi edilizi moderni, che introduce di fatto un vincolo urbanistico, necessita del parere preventivo e favorevole della Soprintendenza, con effetti vincolanti per l'amministrazione

di Giorgio Tacconi – 10.03.2025

Per installare una **pergotenda su un immobile non vincolato** occorre il **parere della Soprintendenza**? A questo quesito vagamente surreale il Tar Lazio, nella sentenza n. 47 del 2 gennaio 2025, ha dato risposta positiva, trattando il caso particolare di un immobile che, pur non essendo tutelato per legge con vincolo paesaggistico, rientra tra gli **'edifici e complessi edilizi moderni'** considerati nella **Carta di qualità di Roma Capitale**, parte integrante del Piano Regolatore Generale (Prg), che introduce di fatto un **vincolo urbanistico**.

L'art. 16, comma 10, della Carta di qualità stabilisce infatti che *"ogni opera esterna, a prescindere dalla categoria di intervento cui la stessa è ascrivibile, sugli immobili che ricadono nella carta di qualità, non tutelati per legge, necessitano del **parere preventivo e favorevole della Soprintendenza**, da acquisirsi entro 60 giorni"*. In altre parole, ogni intervento che interessi l'immobile gravato dal vincolo posto dalla Carta di qualità, **anche se riconducibile all'ambito dell'edilizia libera**, deve soggiacere al parere della Soprintendenza.

Parere Soprintendenza su installazione della pergotenda: il caso

Sulla base di questa previsione, il Tar Lazio ha respinto il ricorso proposto dal titolare del **diritto reale di usufrutto** dell'immobile in questione (diritto consistente nella modifica dei prospetti e nella sostituzione dei pergolati preesistenti), che chiedeva l'**annullamento del parere preventivo negativo** reso dalla Soprintendenza capitolina e del conseguente provvedimento di Roma Capitale, che rendeva **inefficace la Scia per l'installazione di una pergotenda**, in sostituzione di precedenti pergolati.

Il ricorrente sosteneva che tale intervento, rientrando in quelli di edilizia libera, **non necessitava di alcun titolo autorizzativo**, né tantomeno di **qualsivoglia parere preventivo** ai sensi delle norme tecniche di attuazione (Nta) adottate da Roma Capitale. La sentenza, invece, afferma che **il parere della Soprintendenza è obbligatorio** ai sensi dell'art. 16 Nta del Prg vigente, e il suo contenuto spiega **effetti vincolanti** per Roma Capitale, che non può discostarsene.

Dato che l'immobile rientra nella Carta di qualità, risulta **irrilevante** sia la circostanza per la quale la sostituzione del pergolato sarebbe da ricondurre all'**edilizia libera** e, come tale, non necessiterebbe di alcun parere della Soprintendenza, sia la circostanza per la quale il ricorrente, in ogni caso, avrebbe **depositato la Scia**. Ogni intervento edilizio sull'immobile di cui si tratta necessita di **parere preventivo e vincolante della Soprintendenza**, anche ove si trattasse di edilizia libera, tanto più che il ricorrente **non ha dimostrato la legittimità della preesistenza del pergolato** e, nella documentazione presentata alla Soprintendenza, non ha inserito la **descrizione dei materiali, dimensioni o particolari costruttivi** o foto esplicative.

Il potere della Soprintendenza

Il Tar Lazio argomenta che *"La Soprintendenza esercita un potere volto alla **tutela dei beni di interesse storico artistico e di valenza paesaggistica e ambientale** che può esprimersi ogni qual volta le azioni di soggetti privati (o anche pubblici) siano in grado di arrecare un **possibile danno ai beni tutelati**. I pareri della Soprintendenza costituiscono espressione di **discrezionalità tecnica** e di conseguenza sono **insindacabili**, se non per vizi macroscopici di **irragionevolezza, illogicità, contraddittorietà e infondatezza**. Nel parere impugnato, La Soprintendenza dà atto di **contemperare le opposte esigenze in gioco**: da un lato, quella relative alla **tutela dei valori storici, artistici e architettonici** e, dall'altro, quelle dell'**attività di ristrutturazione del privato**; il tutto con ragionevole prevalenza delle prime sulla seconda"*.

Sotto tale aspetto, l'atto gravato è quindi **ampiamente motivato** perché ha acclarato che l'installazione della pergotenda, per come proposta dal ricorrente, sarebbe **impattante sull'edificio**, sovrapponendosi alla

facciata e sagoma dello stesso. In particolare, tale intervento, percepibile in prospetto, darebbe luogo a **disordine e disomogeneità**, alterando e danneggiando il **decoro della facciata comune**. Il provvedimento impugnato è anche in linea con l'art. 19 comma 1, della legge 241/1990, che **esclude espressamente l'utilizzo della Scia** nel caso *"in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali"*.

Articolo tratto da *Teknoring*