

TETTOIA

QUANDO RIENTRA NELL'EDILIZIA LIBERA?



L'installazione di una tettoia può rientrare tra gli interventi di edilizia libera solo in poche circostanze. Nella maggior parte dei casi l'intervento richiede il Permesso di costruire. La spiegazione è arrivata dal Tar Campania, che con la sentenza 58/2019 ha ribadito una serie di concetti alla luce delle norme che hanno modificato il Testo Unico dell'edilizia negli ultimi anni.

Tettoia, permesso di costruire o edilizia libera?

I giudici hanno ricordato che gli interventi consistenti nella realizzazione di tettoie o di altre strutture apposte a parti di preesistenti edifici come strutture accessorie di protezione o i ripari di spazi liberi, non sono soggetti al permesso di costruire solo se dalla loro conformazione o dalle dimensioni ridotte emerge in modo chiaro che sono destinati a semplice decoro, arredo o riparo e protezione della parte dell'immobile cui accedono.

In caso contrario, quando le dimensioni sono di entità tali da escludere il carattere di accessorietà o arrecare una visibile alterazione dell'edificio o alle parti dello stesso su cui viene inserita, per l'installazione della tettoia è richiesto il permesso di costruire.

Per capire quale titolo abilitativo utilizzare, è inoltre indispensabile considerare il momento in cui è realizzata la tettoia sulla base del principio "tempus regit actum". Questo significa che il regime sanzionatorio cui l'opera è assoggettata deve essere determinato alla luce della qualificazione che essa riceve alla data in cui il potere sanzionatorio è esercitato.

Tettoia, il caso

Nel caso preso in esame, il proprietario di un immobile aveva realizzato senza alcun permesso edilizio una serie di tettoie e dei corpi di fabbrica adibiti a cucina, lavatoio, deposito e garage. Date le loro dimensioni, il Comune aveva affermato che sarebbe stato necessario il permesso di costruire e ne aveva ordinato la demolizione.

Secondo il responsabile, si trattava invece di tettoie e di un gazebo di modeste dimensioni per la protezione e il riparo di spazi liberi all'interno di un cortile e di un giardino di sua proprietà. A suo avviso, gli interventi rientravano nel novero dell'edilizia libera o, al massimo, in quelli soggetti a Dia (oggi Scia).

Alla luce di queste considerazioni, il responsabile riteneva che la realizzazione "abusiva" dei manufatti dovesse essere punita ai sensi dell'articolo 37 del **Dpr 380/2001**, quindi con una multa, e non con la demolizione prevista dall'articolo 31.

Il ricorrente sosteneva infine che nella definizione di pergotenda, inserita al numero 50 del **DM 2 marzo 2018** contenente il **Glossario** con l'elenco non esaustivo delle opere realizzabili in regime di edilizia libera, potessero rientrare anche le piccole tettoie.

Il Tar Campania ha smontato questa ipotesi ribadendo che, per le loro

dimensioni, le opere realizzate non potevano qualificarsi come intervento di edilizia libera. I giudici, in secondo luogo, hanno affermato che il DM 2 marzo 2018 non poteva essere preso come riferimento dal momento che le opere erano state realizzate molto prima. Sulla base di questi motivi, il Tar ha confermato l'ordine di demolizione emesso dal Comune.

Uboldo, 29 Gennaio 2019