



e|DOCTA[®]
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA[®]

Tettoie, pergole e titoli abilitativi edilizi

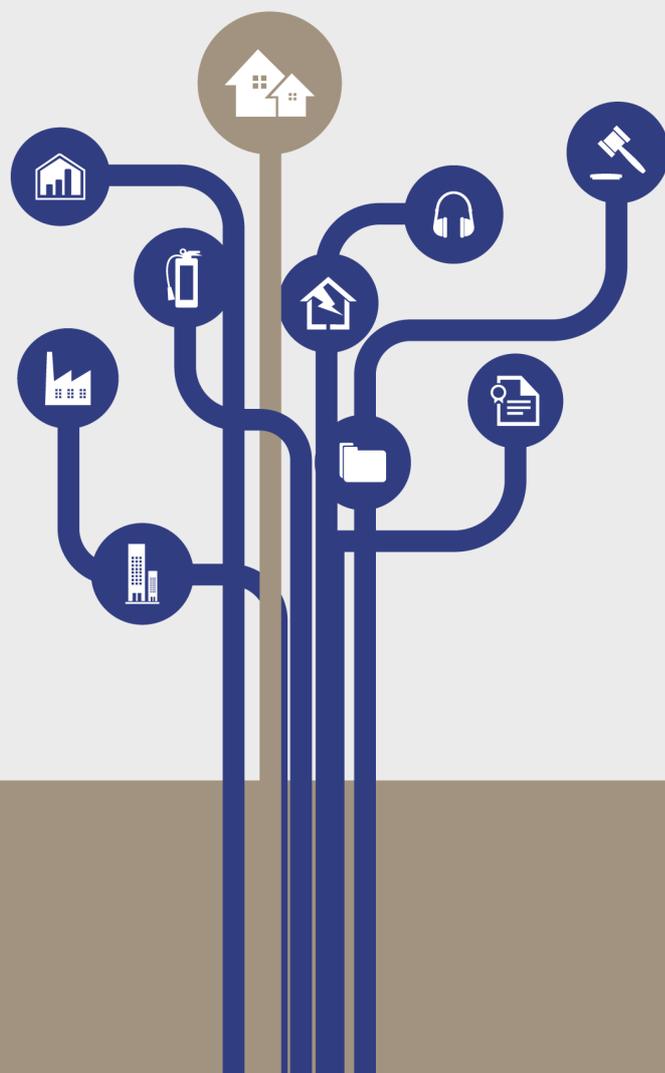
Contenuti:

- Schede operative
- Normativa
- Riferimenti regionali
- Formulario

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-274-3





DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

Prof. Avv. Roberto Borrello
Prof. Dott. Solveig Cogliani
Avv. Rodolfo Murra
Prof. Ing. Monica Pasca

Prof. Ing. Francesco Rotondo
Prof. Daniele Piva
Dr.ssa Maria Belvisi
Dott. Carmine Pirozzoli

CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

Edilizia e Urbanistica
Avv. Maria Cristina Colacino
Avv. Simone Faiella
Geom. Tommaso D'Annibali
Arch. Giovanni Fascinelli
Dott. Pier Paolo Lollo
Avv. Andrea Menichetti
Avv. Domenico Morabito
Arch. Luigi Todde

Sicurezza sul lavoro e Ambiente
Dott. Salvatore Curcuruto
Dott. Giuseppe Di Marco
Dott. Carmine Ciro Lombardi
Ing. Pietro Nataletti
Ing. Mario Massaro
Dott. Carlo Ottavi
Avv. Anna Claudia Servillo
Prof. Stefano Simonazzi

e|DOCTA è un marchio registrato di

Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



Informazioni commerciali: info@e-docta.it
Ufficio Abbonamenti: abbonamenti@e-docta.it
Autori e Redazione: redazione@e-docta.it
www.e-docta.it

SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE
Naitec s.r.l.
Legislazione Tecnica - Servizi IT

Copyright - Diritti d'Autore

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

Disclaimer

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



LE AREE TEMATICHE


APPALTI E
CONTRATTI PUBBLICI


SICUREZZA SUL LAVORO
E AMBIENTE


EDILIZIA
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su
www.e-docta.it

Gli e-book di e|DOCTA®

Tettoie, pergole e titoli abilitativi edilizi

A cura di:

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

Consulenza specialistica:

- Arch. Luigi Todde
- Prof. Ing. Monica Pasca

INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

04/07/2017

AVVERTENZA:

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

SOMMARIO

SCHEDE OPERATIVE

TETTOIE, PERGOLATI E STRUTTURE SIMILI

1. Tettoie, pergolati e strutture similari - Definizione
2. Tettoie
3. Pergolati, gazebi, pensiline ornamentali e pergotende

NORMATIVA

- D. P.R. 06/06/2001, n. 380

GIURISPRUDENZA

TETTOIE, PERGOLATI E STRUTTURE SIMILI

1. Tettoie, pergolati e strutture similari - Definizione
 - Sent. TAR. Piemonte 08/02/2017, n. 198
 - Sent. C. Stato 18/02/2015, n. 825
 - Sent. TAR. Puglia 22/05/2013, n. 803
 - Sent. TAR. Lombardia 29/08/2012, n. 1481
 - Sent. C. Cass. 19/05/2008, n. 19973
2. Tettoie
 - Sent. TAR. Piemonte 08/04/2016, n. 435
 - Sent. TAR. Piemonte 26/02/2016, n. 238
 - Sent. TAR. Abruzzo 20/03/2015, n. 124
 - Sent. C. Stato 26/01/2015, n. 320
 - Sent. TAR. Abruzzo 18/03/2013, n. 181
 - Sent. C. Stato 10/05/2012, n. 2723
 - Sent. TAR. Piemonte 11/04/2012, n. 438
 - Sent. C. Stato 18/10/2010, n. 7549
 - Sent. C. Stato 31/03/2010, n. 1842
 - Sent. TAR. Campania 17/02/2010, n. 968
 - Sent. TAR. Liguria 27/01/2009, n. 119
 - Sent. TAR. Campania 21/12/2007, n. 16493
 - Sent. C. Stato 12/03/2007, n. 1219
3. Pergolati, gazebi, pensiline ornamentali e pergotende
 - Sent. C. Stato 25/01/2017, n. 306
 - Sent. TAR. Lazio 18/07/2012, n. 6571

RIFERIMENTI REGIONALI

- Titoli abilitativi

FORMULARIO

- Richiesta di Permesso di costruire
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)
- Comunicazione di inizio lavori - C.I.L.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A.

SCHEDE OPERATIVE

TETTOIE, PERGOLATI E STRUTTURE SIMILI

Avvertenza - Dove non diversamente indicato, i riferimenti normativi riguardano disposizioni del Testo unico in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Tettoie, pergolati e strutture similari - Definizione

Tettoie, pergolati, pensiline e gazebi, pur essendo strutture apparentemente consimili, possono in realtà rappresentare manufatti tra loro anche significativamente diversi per dimensioni, struttura, finalità ed impatto urbanistico, per questo motivo, sono soggetti al rilascio di titoli abitativi molto differenti ovvero possono ricadere nell'ambito dell'attività edilizia libera.

La distinzione tra gli uni e gli altri è pertanto talora incerta e ha dato luogo ad orientamenti giurisprudenziali non sempre coerenti tra loro e a trattamenti di carattere normativo non omogenei ad opera dei vari regolamenti comunali.

Tuttavia le fondamentali linee distintive tra le diverse tipologie di manufatti e il conseguente regime edilizio applicabile possono dirsi tracciate dalla giurisprudenza prevalente che qui di seguito si riassume.

Definizione di tettoia

Per tettoia, nel senso comune del termine, si intende la "costruzione atta a coprire spazi aperti, costituita da una copertura che poggia su colonne, pali o pilastri" (così *Sabatini-Coletti, Dizionario della Lingua Italiana*) o la "struttura pensile formata da una copertura di metallo, di legno o di altro materiale, sostenuta da pilastri o in parte da pilastri e in parte da un muro, atta a riparare uomini e cose" (così *Gabrielli, Dizionario della lingua italiana, Hoepli*).

La giurisprudenza configura la tettoia come una sorta di "soffitto"- o meglio, di copertura - sostenuto da pilastri o comunque strutture verticali discontinue, aderente o meno al muro di un edificio. Funzione della tettoia è di riparare e proteggere l'area di cui costituisce copertura, aumentando, quindi, l'abitabilità dell'immobile (Cons. Stato, sez. VI, 18 febbraio 2015, n. 825; Trib. Bari, sez. I, 27 marzo 2015, n. 1207; T.A.R. Puglia-Bari, sez. III, 22 maggio 2013, n. 803; T.A.R. Lombardia-Brescia, sez. I, 29 agosto 2012, n. 1481; Cass., sez. III pen., 16 aprile - 19 maggio 2008, n. 19973). Il Consiglio di Stato, sez. VI, con la sentenza n. 825, del 18 febbraio 2015, ha affermato, in particolare, che la tettoia è una struttura pensile, addossata al muro o interamente sorretta da pilastri, di possibile maggiore consistenza e impatto visivo rispetto al pergolato (normalmente costituito, quest'ultimo, da una serie parallela di pali collegati da un'intelaiatura leggera, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire struttura ombreggiante, senza chiusure laterali).

Definizione di pergolato e pergotenda

Il pergolato e la pergotenda sono strutture aperte non solo nei lati esterni ma anche, almeno parzialmente (coperture con rampicanti o tendaggi o altri elementi mobili) anche nella parte superiore. Il pergolato ha principalmente lo scopo di creare zone d'ombra (Cons. Stato, sez. VI, 18 febbraio 2015, n. 825; Trib. Bari, sez. I, 27 marzo 2015, n. 1207; T.A.R. Puglia-Bari, sez. III, 22 maggio 2013, n. 803; T.A.R. Lombardia-Brescia, sez. I, 29 agosto 2012, n. 1481; Cass., sez. III pen., 16 aprile - 19 maggio 2008, n. 19973). In particolare le sezioni penali della Corte di Cassazione, con sentenza n. 19973, cit. hanno affermato che mentre il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore ed è destinato a creare ombra, la tettoia può essere utilizzata anche come riparo ed aumenta l'abitabilità dell'immobile. Non può pertanto parlarsi di pergolato quando (Cons. Stato, sez. VI, 18 febbraio 2015, n. 825) si è in presenza il manufatto realizzato si sostanzia in un "casotto" finestrato in muratura con tetto a falde inclinate.

Definizione di pensilina

La pensilina è, secondo il num. 38 dell'Intesa 20 ottobre 2016, n. 125/CU, elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. In altri termini si tratta di una tettoia non ancorata al suolo bensì al muro che protegge una piccola porzione di muro o un portone, senza comportare impatto volumetrico né aumento del carico urbanistico. Si tratta, quindi, di un manufatto sostanzialmente irrilevante e, dunque, non qualificabile come nuova costruzione e, quindi, non necessitante del permesso di costruire (sul tema vedi T.A.R. Piemonte-Torino, sez. II, 8 febbraio 2017, n. 198 che esclude la necessità di un permesso di costruire per una c.d. tettoia non ancorata al suolo bensì al muro e che serve a proteggere una superficie inferiore a 12 mq).

Definizione di gazebo

Il gazebo è propriamente un pergolato autoportante avente funzione di arredo ed ombreggiatura di

un'area di una terrazza, giardino o di un parco. Nel caso in cui, al contrario, fosse una vera e propria copertura stabile, ricorrerebbe l'ipotesi di una tettoia.

Schema di sintesi

La distinzione tra i vari manufatti che, si ripete, è tendenziale perché si possono verificare scostamenti da parte del singolo giudice chiamato alla soluzione del relativo caso - anche per effetto del variabile quadro normativo del Comune di riferimento - può essere riassunta nella seguente schema.

Manufatto	Caratteristiche	Funzione
Tettoia	Copertura sorretta da pilastri addossata o meno a parete	Copertura e riparo di cose e persone nell'area sottostante
Pergolato e pergotenda	Struttura sorretta da pilastri addossata o meno a parete aperta in tutto in parte anche nell'area superiore	Ombreggiatura e arredo
Pensilina	Tettoia di modeste dimensioni senza sostegni laterali	Riparare la zona di muro o il portone sottostanti
Gazebo	Una sorta di pergolato autoportante	Ombreggiatura e arredo

2. Tettoie

Nella pratica e nel diritto dell'edilizia si possono distinguere tettoie provvisorie e tettorie stabili e, nell'ambito di questa ultime, tre tipologie di tettoia ciascuna assoggettata ad un suo proprio regime abilitativo.

A) Tettoie temporanee

La realizzazione di una tettoia costruita per soddisfare esigenze meramente temporanee è intervento soggetto a C.I.L.A. (v. Formula) - a S.C.I.A. prima del D.Lgs. n. 222 del 2016. Il requisito della temporaneità va accertato sulla base del fine per il quale la tettoia è realizzata: la giurisprudenza ha ravvisato indizi dell'esistenza di tale requisito nella facile rimovibilità e nella circostanza che l'opera non sia infissa al suolo, compenetrandolo, sempre che il manufatto non risulti realizzato per esigenze perduranti nel tempo.

Si deve al riguardo sottolineare che il concetto di temporaneità non sussiste se l'installazione è destinata ad essere rimossa, ma poi ripetuta annualmente come avviene per le strutture stagionali (T.A.R. Liguria-Genova, sez. I, 27 gennaio 2009, n. 119).

Nel caso in cui le esigenze temporanee determinino la rimozione della tettoia entro 90 giorni dalla installazione si applicherà, ai sensi dell'art. 6, comma 1, il regime della C.I.L. (v. Formula) ^{N1}.

B) Tettoie stabili

Per le tettoie stabili sono dati tre casi:

b1) In primo luogo si configura il caso di tettoia di modeste dimensioni addossata al muro e senza sostegni verticali, la quale abbia funzione di riparo del muro o di una porta sottostanti (es. pensiline sopra gli ingressi). Si tratta propriamente di pensiline per le quali si rinvia al par. 3.

b2) In secondo luogo è dato il caso della tettoia che consista in una struttura stabile ed autonoma ma funzionale e strumentale a un edificio principale, così che non può essere economicamente o logicamente impiegata se non insieme all'edificio predetto. Questa tipologia di tettoia, in quanto intervento pertinenziale, non è compresa nel concetto di "nuova costruzione" di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), né tra gli interventi "liberi" di cui all'art. 6, ed è così soggetta al regime generale e residuale della C.I.L.A. - della S.C.I.A. prima del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. Così ad esempio è il caso:

- di una tettoia a copertura di un piccola area adibita a deposito di legna, da considerare pertinenza dell'immobile principale (T.A.R. Abruzzo-Pescara, sez. I, 18 marzo 2013, n. 181);

- di una tettoia di modeste dimensioni a ridosso del muro dell'abitazione a copertura del posto auto pertinenziale (cfr. sul tema, Consiglio di Stato, sez. VI, 26 gennaio 2015, n. 320), da considerare anch'essa soggetta a C.I.L.A. (v. Formula) - a S.C.I.A. prima del D.Lgs. n. 222 del 2016;

- di "una tettoia ad una falda inclinata", delle dimensioni di m 2,50 x 3,40, sorretta da struttura in profilati metallici di cm 5 x 5, addossata ad uno dei muri perimetrali del fabbricato principale ed aperta su tutti gli altri lati (T.A.R. Piemonte-Torino, sez. II, 26 febbraio 2016, n. 238).

Si ricorda che in materia edilizia sono qualificabili come pertinenze solo le opere prive di autonoma

destinazione e che esauriscano la loro destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico (Cons. Stato, sez. IV, 10 maggio 2012, n. 2723; Cons. Stato, sez. IV, 18 ottobre 2010, n. 7549; Cons. Stato, sez. IV, 31 marzo 2010, n. 1842). Non sarebbero perciò pertinenti gli interventi edilizi che, pur legati da un vincolo di servizio al bene principale, non sono tuttavia coesenziali ma ulteriori a esso, perché suscettibili di un utilizzo in modo autonomo e separato e poiché occupano aree e volumi diversi (T.A.R. Basilicata, sez. I, 29 novembre 2008, n. 915).

In qualche caso, forse discutibilmente perché l'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 riconosce potere assumere funzione pertinenziale i manufatti edilizi di volume fino al 20 per cento dell'edificio principale, la giurisprudenza ha inoltre richiesto che, ai fini della sua natura pertinenziale, la tettoia debba essere di ridotte dimensioni (Cons. Stato, sez. IV, 20 febbraio 2013, n. 1059). Di conseguenza, nella sentenza segnalata i giudici non hanno riconosciuto la qualità di pertinenza ad una tettoia di 40 mq sorretta da pali in legno e pareti laterali in muratura, qualificandola come manufatto richiedente il permesso di costruire. La sentenza del Consiglio di Stato, n. 1563 del 22 ottobre 2014 in relazione a "una tettoia con struttura portante ed orditura in legno, avente 7,50 m di lunghezza x 4,10 m di larghezza (corrispondente ad una superficie di 30,75 mq), altezza al colmo di m 2,65 ed all'imposta di m 2,00, solo parzialmente coperta con lastre in legno e materiale plastico ed ancorata al suolo con tasselli"; ha affermato trattarsi di tettoia di dimensioni contenute, non soggetta a preventivo titolo autorizzatorio edilizio, con conseguente illegittimità della impugnata sanzione demolitoria.

b3) In terzo luogo è dato il caso di tettoie che non hanno natura pertinenziale né possono qualificarsi, per struttura, dimensioni e funzioni, mere pensiline. Trattandosi di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), tali tipologie di tettoie sono soggette a permesso di costruire (v. Formula) e, di conseguenza, si richiede il permesso di costruire per la relativa installazione. Così ad esempio, il T.A.R. Piemonte-Torino, sez. II nella sent. 8 aprile 2016, n. 435 ha chiarito che "La giurisprudenza amministrativa è univoca nell'affermare che la realizzazione di una tettoia necessita di permesso di costruire quale 'nuova costruzione', comportando una trasformazione del territorio e dell'assetto edilizio anteriore; essa arreca, infatti, un proprio impatto volumetrico e, se e in quanto priva di connotati di precarietà, è destinata a soddisfare esigenze non già temporanee e contingenti, ma durevoli nel tempo, con conseguente incremento del godimento dell'immobile cui inerisce e del relativo carico urbanistico" (vedi anche T.A.R. Campania-Salerno, sez. II, 7 gennaio 2015, n. 9; in senso analogo, T.A.R. Lazio-Roma, sez. I, 27 novembre 2015, n. 13449; T.A.R. Campania-Napoli, sez. II, 22 ottobre 2015, n. 4959; T.A.R. Umbria-Perugia, sez. I, 11 settembre 2015, n. 377; T.A.R. Abruzzo-Pescara, sez. I, 1° luglio 2015, n. 276; T.A.R. Marche-Ancona, sez. I, 5 giugno 2015, n. 469; T.A.R. Liguria-Genova, sez. I, 11 luglio 2007, n. 1367).

Similmente, il T.A.R. Piemonte-Torino, sez. II, nella sent. 11 aprile 2012, n. 438 ha ribadito che "la realizzazione di una tettoia di non irrilevante consistenza dimensionale e ancorata al suolo costituisce opera idonea ad alterare lo stato dei luoghi e a trasformare il territorio permanentemente ed è tale da richiedere il previo rilascio del permesso di costruire".

Il regime del permesso di costruire si applica anche, in alternativa alla S.C.I.A., al caso di tettoia realizzata nell'ambito di un intervento di ristrutturazione "pesante" che preveda il suo inserimento (T.A.R. Campania-Napoli, sez. IV, 21 dicembre 2007, n. 16493; T.A.R. Campania-Napoli, sez. IV, 17 febbraio 2010, n. 968; T.A.R. Abruzzo-Pescara, sez. I, 20 marzo 2015, n. 124).

Altra tesi, discutibile ma accolta ad esempio da Cons. di Stato, 12 marzo 2007, n. 1219, è quella che qualifica la realizzazione della tettoia, anche di grandi dimensioni, quale "inserimento di nuovo elemento" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) e, conseguentemente, la ritiene ammessa al regime degli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a S.C.I.A.^{N1}

Vedi anche le norme delle Regioni e delle Province autonome in materia di Titoli abilitativi.

Schema di sintesi