

Tettoia in edilizia libera? Sì se serve a proteggere un accesso dalla pioggia

Tar Campania: 'non esiste un quadro normativo che brilla per chiarezza', il lavoro non può essere classificato automaticamente come ristrutturazione edilizia

di Paola Mammarella

22.11.2023 - Si possono realizzare tettoie per esterno senza permesso di costruire? La giurisprudenza nella maggior parte dei casi ritiene che le tettoie non possano beneficiare del regime dell'edilizia libera, ma ci sono delle eccezioni.

Da queste eccezioni prende spunto una delle ultime pronunce del Tar Campania. Con la sentenza 6151/2023, il Tar ha spiegato che l'installazione di una tettoia non è automaticamente un intervento di ristrutturazione edilizia pesante che richiede il permesso di costruire.

Secondo il Tar, è necessario compiere valutazioni più approfondite sulla funzione della tettoia per esterno, sulle modifiche che crea all'immobile e sulle sue caratteristiche.

Realizzazione di tettoie per esterno senza permesso, il caso

Il caso analizzato dai giudici riguarda la realizzazione di una struttura aperta su tre lati, che copre una superficie di circa 15 metri quadri, sul lastrico dell'abitazione.

La struttura è coperta da pannelli di plastica e serve a riparare la scala di accesso che collega il terrazzo con la parte sottostante dell'abitazione.

Il Comune impone la demolizione della struttura, che a suo avviso si classifica come tettoia. L'intervento, secondo il Comune, rappresenta un intervento di ristrutturazione edilizia realizzato senza permesso di costruire.

L'Amministrazione ritiene che la tettoia per esterno richieda il permesso di costruire dal momento che consiste in una nuova opera con valenza autonoma.

Al contrario, il responsabile dell'intervento pensa che alcune tettoie per esterno possano essere realizzate senza alcun permesso.

Tettoie per esterno senza permesso, quando è possibile

Prima di risolvere il caso, i giudici hanno premesso che in materia di strutture esterne annesse ad edifici e realizzate in aree aperte, come terrazzi, giardini e patii, con funzione di riparo dagli agenti atmosferici, non esiste un quadro normativo che brilla per chiarezza.

Secondo i giudici, la normativa da una parte non prende in considerazione la tipologia della tettoia, ma dall'altra, nel [glossario unico](#) (DM 2 marzo 2018) qualifica come edilizia libera gli interventi di installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo.

Il Tar ritiene che queste definizioni non siano chiare perché non individuano un "bene giuridicamente rilevante", ma sono state recepite dal linguaggio commerciale degli operatori del settore.

È quindi necessario, sostengono i giudici, dare delle definizioni più precise individuando gli elementi che differenziano, ad esempio, una tenda retrattile da una pergotenda.

I giudici si chiedono infatti perché un pergolato o una pergotenda siano realizzabili in regime di edilizia libera, mentre la tettoia richieda il permesso di costruire nonostante il pergolato possa coprire una superficie anche maggiore rispetto alla tettoia e nonostante la tettoia, se aperta su tre lati, non crei nuova volumetria.

Analizzando le due strutture, i giudici hanno concluso che la differenza consiste nella copertura. Il pergolato è aperto anche nella parte superiore, mentre la tettoia è coperta da una struttura non facilmente amovibile.

Interpretando le precedenti pronunce, il Tar rileva che se la struttura è ancorata al suolo e ha la copertura in lamelle orientabili in alluminio, è necessario il permesso di costruire. Al contrario, se è coperta da una struttura in PVC impacchettabile, è realizzabile in edilizia libera anche se le due strutture hanno le stesse funzioni di protezione.

Il Tar ha evidenziato che esiste anche un orientamento minoritario, in base al quale una struttura aperta sui lati, con coperture in lamelle orientabili, è assimilabile alla pergotenda perché non crea volumi chiusi e può quindi essere realizzata senza alcun permesso.

I giudici ricordano che il quadro normativo si è arricchito con la [liberalizzazione delle vetrate panoramiche trasparenti e amovibili](#), che hanno una funzione di protezione dagli agenti atmosferici. Le Vepa non richiedono alcun permesso a condizione che non trasformino la superficie accessoria in superficie utile.

Se si dovesse applicare l'orientamento prevalente, accadrebbe che "mentre una pergotenda aperta su tre lati e con copertura in lamelle orientabili non rientra nel regime di edilizia libera, vi rientra la medesima struttura, anche se chiusa da VEPA su tre lati e ancorata al suolo e generalmente costituita da elementi portanti di alluminio, purché sia coperta da una struttura in PVC retraibile o in tessuto".

Secondo i giudici, quindi, non è automatico che la realizzazione di una tettoia rappresenti un intervento di ristrutturazione edilizia. Per definire la corretta qualificazione del lavoro è necessario capire in che modo impatta sull'immobile. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, infatti, portano ad un organismo edilizio diverso in tutto o in parte rispetto al precedente.

Nel caso esaminato, invece, la tettoia ha una dimensione modesta, ha una funzione di riparo dagli agenti atmosferici e non trasforma l'immobile.

Sulla base di questi motivi, il Tar ha annullato l'ordine di demolizione.

Articolo tratto da *Edilportale*