

Grande tettoia in legno e chiusura del porticato-veranda: è ristrutturazione edilizia, serve il permesso di costruire

Le verande che comportano la chiusura di uno spazio esterno, con aumento di volumetria e modifica del prospetto, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 08.01.2024

Quale titolo abilitativo serve per **realizzare una tettoia in legno e tegole** occupante una superficie di 28 metri quadrati? E per la **chiusura di un porticato** di 27 metri quadri con struttura in alluminio e vetri?

Può essere sufficiente una semplice CILA o serve il [permesso di costruire](#)?

Domande ricorrenti, cristallizzate dentro la sentenza 7134/2023 del Tar Napoli che ancora una volta ci spiega quando un'opera rientra nell'alveo della ristrutturazione edilizia e, quindi, necessita del previo rilascio del permesso di costruire per non essere considerata abusiva.

Le opere edilizie del contendere

Un comune notificava il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'[art. 33 del Dpr 380/2001](#) per la realizzazione, senza titolo abilitativo, di:

- "tettoia in legno e tegole occupante una superficie di mq. 28,00 ad H. variabile da mt. 3,00-a mt. 3,50;
- chiusura del porticato in ragione di ml. 27,00 con struttura in alluminio e vetri;
- manufatto ripostiglio in alluminio di mq. 2,00;
- pensilina in plexiglass. di mt. 15,00 x 0,80, antistante l'ambiente cucina".

Secondo la ricorrente, che richiama il Glossario Edilizia Libera contenuto nel Decreto 2 Marzo 2018 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il P.r.g. ed il Regolamento edilizio in vigore nel Comune, i manufatti realizzati **non rientrerebbero nella categoria di Ristrutturazione edilizia**, trattandosi di manufatti di **ridotte dimensioni e strettamente funzionali al manufatto principale**, la cui legittimità non è in discussione.

Si tratterebbe cioè di **opere di edilizia libera o realizzabili mediante semplice CILA**, non aventi un impatto significativo sull'assetto del territorio.

Tettoia: senza permesso è abusiva. Ecco perché

Il Tar Napoli smonta velocemente la tesi della ricorrente partendo dalla tettoia: le dimensioni e l'altezza del manufatto (28 mq di superficie e 3,5 metri di altezza al colmo) **escludono in radice la possibilità di ricondurre l'abuso al novero dell'edilizia libera**.

Lo stesso Regolamento edilizio comunale, del resto, descrive il **gazebo quale costruzione priva di fondazioni**, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00 (v. art. 2 definizioni comma 1 arredi per spazi esterni lett. a) del reg edilizio del Comune).

Nel caso di specie, invece, il manufatto risulta ascrivibile alla tipologia di **tettoia** per il quale legittimamente, in considerazione delle sue caratteristiche strutturali, è stato ritenuto necessario il titolo abilitativo costituito dal permesso di costruire.

Tettoia, ancora tu? Il netto confine tra permesso di costruire, SCIA, CILA ed edilizia libera

Una tettoia necessita del permesso di costruire quando, per caratteristiche costruttive, altera la sagoma dell'edificio, mentre ne è esentata se la sua conformazione e le ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile la finalità di mero arredo e di riparo e protezione dell'immobile cui accede.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

La chiusura del porticato porta ad una veranda abusiva

Passando alla chiusura del porticato, realizzato mediante l'apposizione di ante di vetro scorrevoli e fisse muretto divisorio e porta di accesso, il TAR condivide l'assunto del Comune secondo il quale si tratti di una **vera e propria veranda**, peraltro di ingenti dimensioni (27 metri lineari) che dunque **andava realizzata anch'essa previo rilascio del permesso di costruire** trattandosi di opere di **ristrutturazione**.

Ciò è confermato peraltro dalle dichiarazioni della stessa ricorrente, la quale ha confermato che si tratta di uno **spazio chiuso, pavimentato, destinato a lavanderia, stenditoio, area relax** così confermando la necessità che a fronte di opere di ristrutturazione sia conseguito il permesso di costruire.

Ciò premesso, si ribadisce come *[“ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c\), del testo unico dell'edilizia \(D.P.R. n. 380 del 2001\), le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino, modifiche del volume, dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee, comportino mutamenti della destinazione d'uso \(ristrutturazione edilizia\)”](#)*.

Le **verande che comportano la chiusura di uno spazio esterno, con aumento di volumetria e modifica del prospetto**, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire, non costituendo una pertinenza in senso urbanistico. *“La veranda integra un nuovo locale autonomamente utilizzabile il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie”* (Consiglio di Stato, sez. VI, 9/10/2018, n. 5801).

Trattandosi sostanzialmente di una nuova volumetria, condivisibilmente, quindi, il Comune ha ritenuto necessario il permesso di costruire e, correttamente, è stata disposta la demolizione.

Leggi anche

[Sostituzione di pergolato con veranda sul balcone: è nuova costruzione, serve il permesso di costruire](#)

[Tettoia, ancora tu? Il netto confine tra permesso di costruire, SCIA, CILA ed edilizia libera](#)

[La tettoia 'creata' da svariati interventi è ristrutturazione edilizia abusiva senza permesso di costruire](#)

[Serra solare bioclimatica o veranda chiusa? Differenze, requisiti, compatibilità paesaggistica, installazione in condominio](#)

[Chiusura di una veranda su terrazzino: è ristrutturazione edilizia! Non basta la SCIA, serve il permesso di costruire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*