

Zone vincolate: la tettoia abusiva priva di titolo abilitativo e autorizzazione paesaggistica si demolisce di default

Per gli abusi edilizi eseguiti in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica in aree vincolate l'esercizio del potere repressivo è legittimo a prescindere dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio nella zona vincolata.

di [Matteo Peppucci](#) – 05.02.2024

Per una **tettoia in pannelli di polycarbonato** avente una superficie d'ingombro di 20 metri quadrati, in zona vincolata, non si può prescindere dalla richiesta - e conseguente ottenimento - dell'autorizzazione paesaggistica.

Ma considerando che non era neppure stata assentita con permesso di costruire, la demolizione sarebbe comunque stata automatica, visto che gli [abusi edilizi](#) in zona vincolata sono passibili di demolizione 'di default' se manca qualsiasi tipo di [titolo abilitativo](#) e anche l'autorizzazione paesaggistica.

Tutte queste regole edilizie sono riepilogate nella sentenza 572/2024 del 18 gennaio del Consiglio di Stato, che ha confermato l'operato del comune, in quanto la tettoia, così come le altre opere realizzate, **non possono ricondursi alle opere di manutenzione e adeguamento o alle opere minori su aree pertinenziali elencate ai punti A.10 e A.12 dell'allegato A al dpr 31/2017** e soggette ad **autorizzazione paesaggistica semplificata**, poiché hanno determinato una **significativa modifica dell'aspetto esteriore del fabbricato quanto a copertura, altezza e chiusure laterali nonché la creazione di nuovo volume** con la realizzazione di una **tettoia completamente abusiva**.

Quando degli interventi edilizi non sono riconducibili nel perimetro di quelli 'privi' di impatto paesaggistico

I lavori edilizi del contendere sono i seguenti:

- i) una copertura in tavolato di legno e sovrastante guaina ardesiata, in luogo dei coppi ed embrici prescritti dalla Commissione Edilizia Integrata;
- ii) un incremento dell'altezza esterna del manufatto (all'estradosso del colmo, è risultata essere m. 3,70, anziché m. 3,25 come assentito, mentre alla gronda è risultata essere m. 2,55, anziché m. 2,17 come assentito);
- iii) la chiusura totale delle superfici laterali;
- iv) la realizzazione di impianto elettrico e di termoventilatori a corredo della struttura;
- iv) la realizzazione di un cancello d'ingresso in ferro a n. 2 battenti di dimensioni m 1,90 x m. 2,15 e, sul lato sud, di una porta con maniglione antipánico e, sul lato nord, di un'ulteriore porta di accesso;
- v) la realizzazione di una **tettoia in pannelli in polycarbonato** avente una superficie d'ingombro di mq 20,00 sorretta da struttura portante in legno.

Queste opere **non possono essere ricondotte, per caratteristiche ed estensione, agli interventi minori privi di impatto paesaggistico** descritti nell'allegato A del dpr 31/2017.

Non solo: c'è infatti l'ulteriore considerazione relativa all'**inapplicabilità del citato regolamento alle opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio**, come quelle per cui è causa, poiché l'art. 17 comma 2 del dpr **esclude la rimessione in pristino per gli interventi ricompresi nell'allegato A** (realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore del regolamento) a condizione che **non siano soggetti ad altro titolo abilitativo** all'infuori dell'autorizzazione paesaggistica.

In zona vincolata senza titolo edilizio e autorizzazione paesaggistica si demolisce 'a prescindere'

In definitiva, le conclusioni del TAR competente - osserva Palazzo Spada - si collocano nel solco dell'univoca giurisprudenza amministrativa, secondo cui [l'art. 27 del dpr 380/2001 \(Testo Unico Edilizia\)](#) impone di adottare un **provvedimento di demolizione per tutte le opere che siano, comunque, costruite senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesistico**.

Infatti, per le **opere abusive eseguite in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica in aree vincolate** l'esercizio del potere repressivo è legittimo a **prescindere dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto** per realizzare l'intervento edilizio nella zona vincolata; ciò che rileva, ai fini dell'irrogazione della sanzione ripristinatoria, è il fatto che **lo stesso è stato posto in essere in zona vincolata e in assoluta carenza di titolo abilitativo**, sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico (cfr., tra le più recenti, Cons. Stato Sez. VII, 06/11/2023, n. 9557; sez. VII, 9 ottobre 2023, n. 8806).

Questa tettoia di 20 mq non può essere pertinenziale...

Infine, il Consiglio di Stato chiarisce che deve essere esclusa la natura meramente pertinenziale della tettoia di 20 mq realizzata sul retro dei locali del circolo, trattandosi di **nuovo volume che altera la sagoma dell'edificio**.

Come già chiarito dalla Sezione, un manufatto può essere considerato una pertinenza ai fini edilizi quando è funzionale all'edificio principale, non è dotato di autonomo valore di mercato e non incide sul carico urbanistico mediante la creazione di un nuovo volume; pertanto, **ai fini edilizi manca la natura pertinenziale quando, su un'area diversa ed ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio, sia realizzato un nuovo volume**, ovvero sia realizzata un'opera come, ad esempio, una tettoia che ne comporti l'alterazione della sagoma.

Tettoie, pergotende e opere precarie: senza autorizzazione paesaggistica in zona vincolata scatta la demolizione

All'interno di un territorio protetto anche opere astrattamente riconducibili al concetto di pertinenza - se realizzate senza titolo edilizio e autorizzazione paesaggistica - devono comunque sottostare a misure ripristinatorie e di reintegro ambientale, e quindi vanno demolite.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

..ma anche le pertinenze devono sottostare alle regole paesaggistiche

L'ordine di demolizione è, in definitiva, legittimamente adottato nel caso di un abuso edilizio consistente nella **realizzazione in assenza di autorizzazione paesaggistica di nuova tettoia**, atteso che all'interno di un territorio protetto anche opere astrattamente riconducibili al concetto di pertinenza - se realizzate senza titolo - debbono **comunque sottostare a misure ripristinatorie** e di reintegro ambientale.

Leggi anche

[Autorizzazione paesaggistica: rimovibilità dell'opera non equivale a basso impatto](#)

[Zone vincolate: l'autorizzazione paesaggistica postuma non consente la sanatoria urbanistica](#)

[Tettoie, pergotende e opere precarie: senza autorizzazione paesaggistica in zona vincolata scatta la demolizione](#)

[Abusi edilizi e terzo condono: niente sanatoria per le nuove costruzioni in zone vincolate](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*