

Vietato utilizzare la pergotenda per ampliare la superficie commerciale

di Giuseppe Donato Nuzzo - Avvocato

Secondo il Consiglio di Stato va demolita la pergotenda adibita a destinazione diversa dalla sua naturale finalità

Martedì 24 ottobre 2023

Pergotenda utilizzata per ampliare la superficie commerciale? Secondo i Giudici del Consiglio di Stato, va rimossa perché adibita a destinazione diversa rispetto alle finalità proprie, e cioè quale elemento di protezione dal sole e dagli altri agenti atmosferici.

Con questa motivazione il **Consiglio di Stato (sentenza n. 5130 del 22 giugno 2022)** ha confermato la rimozione di una pergotenda che, di fatto, era stata realizzata per ampliare la superficie di un'attività commerciale. Per i giudici tale destinazione è illegittima, perché snatura la funzione della pergotenda, [trasformandola in una struttura diversa](#).

Il caso

La società che gestisce un supermercato otteneva dal Comune la CILA per la realizzazione di una pergotenda su un'area pertinenziale a servizio del proprio locale commerciale. La pergotenda veniva autorizzata anche dal condominio in cui è ubicato il locale commerciale.

Al termine dei lavori, il Comune contestava alla società di aver snaturato l'area interessata dalla pergotenda trasformandola in un'area funzionale e aggiuntiva all'attività commerciale. Era stata infatti realizzata una struttura con chiusura laterale e in copertura, e la superficie così ricavata era stata destinata ad area di deposito e movimentazione permanente.

Il Comune ordinava quindi la rimozione della pergotenda ed il ripristino dei luoghi.

La società ha impugnato l'ordinanza davanti al TAR che, però, ha respinto il ricorso. Per i giudici, il Comune ha operato correttamente, perché nella fattispecie è stata violata la funzione della pergotenda e quindi il titolo edilizio rilasciato dal comune. La struttura, infatti, non è stata utilizzata per le finalità proprie della pergotenda (e cioè elemento di protezione dal sole, dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore soluzione dello spazio esterno dell'immobile), ma per ampliare la superficie dell'attività commerciale.

Il Consiglio di Stato ha ribadito la decisione del TAR. Nel caso di specie – si legge nella sentenza – la pergotenda è stata concretamente adibita a una [destinazione differente rispetto alla sua naturale finalità](#), ovvero sia all'ampliamento dell'area utilizzata a fini commerciali dal contiguo supermercato.

La decisione: no alla pergotenda per superficie commerciale

La funzione della pergotenda è quella di fungere da ***“elemento di protezione dal sole, dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore soluzione dello spazio esterno dell'immobile”***.

Nel caso in esame, invece, è stata realizzata una struttura per ampliare l'area adibita a destinazione commerciale, sostanzialmente utilizzando la pergotenda per l'aumento della superficie dedicate all'attività diretta area di vendita o a utilizzo quale magazzino a servizio del supermercato.

Tale utilizzo ai fini dell'ampliamento dell'area destinata a finalità commerciali a servizio dell'adiacente supermercato sia illegittima e giustifichi pienamente un ordine di ripristino della pergotenda.

È vero che la pergotenda si presta a un'agevole modifica della destinazione della struttura. Tuttavia, osserva il Consiglio di Stato, nel caso in esame l'illegittimo utilizzo della struttura è evidente ed è stato, quindi, correttamente sanzionato dal Comune.

D'altra parte, la stessa società, nel proprio ricorso, ha indicato l'utilizzo della pergotenda con finalità di deposito e protezione temporanea di merci.

Non assume alcuna rilevanza, infine, la delibera con la quale l'assemblea del condominio acconsente all'installazione della pergotenda. Tale autorizzazione ha rilievo solo nei rapporti tra privati regolati dal codice civile, ma non è idonea a sanare un abuso edilizio.

Articolo tratto da *Teknoring*