



Giovedì 03/09/2015

La tettoia che amplia l'edificio richiede il permesso a costruire

A cura di: Studio Legale Mancusi

La realizzazione di una tettoia, nel caso di specie una struttura frangisole costituita da lamelle in alluminio e poggiate su sei travi in legno ancorate al muro, non costituisce intervento di manutenzione straordinaria di edificio esistente né si configura quale pertinenza di esso atteso che essendo parte integrante dell'edificio ne costituisce ampliamento, con conseguente integrabilità, in difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire, del reato di cui all'art. 44 D.P.R. n. 380 del 2001. E' quanto ha affermato la Corte di Cassazione Penale, Sezione III, con la Sentenza del 01 luglio 2015, n. 27575 rigettando quanto asserito dal ricorrente che sosteneva trattarsi di semplice arredo esterno da qualificare come mero intervento manutentivo.

E' opportuno precisare che la giurisprudenza ha ammesso la libera edificabilità delle tettoie solo qualora la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici, quando non presentino carattere di autonoma utilizzabilità, e possano ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. III, 25 luglio 2011 n. 3947).

La realizzazione di una tettoia, ancorché avente natura pertinenziale, è configurabile quale intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d), D.P.R. n. 380 del 2001, nella misura in cui realizza «l'inserimento di nuovi elementi ed impianti» ed è quindi subordinata al regime del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), dello stesso d.p.r. laddove comporti una modifica della sagoma o del prospetto del fabbricato cui inerisce. In materia edilizia la nozione di pertinenza è più ristretta di quella civilistica, ed è riferibile solo a manufatti di dimensioni modeste e ridotte rispetto alla cosa cui ineriscono.

E' utile, in materia, fare riferimento anche a quanto già pubblicato, in particolare: «Tende da sole (e strutture portanti) e permesso a costruire» nel quale si sostiene che: «la installazione, configurata quale opera di manutenzione straordinaria non sottoposta al regime del permesso di costruire, di una struttura di supporto di una tenda solare, per quanto di una certa ampiezza, può essere eseguita senza alcun titolo abilitativo, previa semplice comunicazione, anche per via telematica, di inizio lavori» (T.A.R. Molise, Sezione I, con la sentenza del 4 maggio 2015, n. 181).

Sul tema la Corte di Cassazione Penale ha affermato che «la costruzione di una tettoia di copertura non può qualificarsi come pertinenza, in quanto si tratta di un'opera priva del requisito della individualità fisica e strutturale propria della pertinenza, costituendo parte integrante dell'edificio sul quale viene realizzata». La costruzione di una tettoia, pertanto, in difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire, integra il reato di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, comma 1, lett. b) (Corte di Cassazione Penale, Sezione III, sentenza 15 ottobre 2013, n. 42330). Laddove una tettoia sia di consistenza oggettivamente notevole e quindi tale ex se da alterare in modo significativo l'assetto del territorio, essa, quand'anche si trovi in rapporto con altro bene (c.d. principale) e sia in potenza facilmente smontabile, si sottrae per ciò solo ad una definizione in termini di pertinenza, restando di conseguenza soggetta al regime concessorio proprio delle nuove costruzioni.

La Corte di Cassazione nel caso in esame nel rigettare la tesi difensiva ha affermato il principio di cui in massima, in particolare precisando che «l'art. 3, lett. e) D.P.R. n. 380 del 2001 considera ?interventi di



nuova costruzione? quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti», indicando poi, a titolo esemplificativo, che debbono considerarsi tali «l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo all'interno di strutture ricettive all'aperto in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti» (art. 3 comma 1 lett.e.5, come modif. dall'art. 41 comma 4, L. n. 98 del 2013 e poi dall'art. 10-ter L. n. 80 del 2014). Non rileva, la più o meno facile amovibilità, ma la destinazione ad abitazione ed il soddisfacimento di esigenze non meramente temporanee.

Fonte: <http://www.avvocatoamilcaremancusi.com>