

## Edilizia libera? Sì, boh, ma: dipende dal comune che valuta caso per caso. La prima sentenza

Matteo Peppucci - INGENIO 10/05/2018

*Consiglio di Stato: non si può stabilire una volta per tutte se un tettoia richiede un permesso per essere realizzata, perché bisogna valutare caso per caso*

**Questo glossario dell'edilizia libera è fidato o no? Dipende. Ok, ma allora che elenco è, se poi lo si deve valutare caso per caso?** Non sarebbe il 'caso', invece, di mettere dei paletti precisi?

Queste (e tante altre) sono le domande che sorgono dopo la lettura della sentenza 2715/2018 dello scorso 7 maggio del Consiglio di Stato - disponibile nel file allegato -, la prima del post glossario unico ([DM 2 marzo 2018](#)) che ha introdotto [58 tipologie di piccole opere realizzabile senza alcun permesso](#), in regime cioè, di AEL (attività edilizia libera e che entrato in vigore lo scorso 22 aprile 2018.

Nel caso specifico, l'oggetto del contendere è una bella **tettoia, anzi una tenda da sole, realizzata sul terrazzo di un'abitazione** di Roma e contestata dal Comune perchè installata senza permesso.

Palazzo Spada, anche se ha dato ragione ai proprietari annullando, quindi, l'ordine di demolizione per "*intervento realizzato in assenza del permesso di costruire*", ha concluso sostenendo che **non si può stabilire una volta per tutte se un tettoia richiede un permesso per essere realizzata: bisogna valutare caso per caso.**

### Cosa dice il Glossario

Il Consiglio di Stato lo cita chiaramente, ricordando che il [DM 2 marzo 2018](#) cita "*in particolare le cd. pergotende, ovvero, per comune esperienza, strutture di copertura di terrazzi e lastrici solari, di superficie anche non modesta, formate da montanti ed elementi orizzontali di raccordo e sormontate da una copertura fissa o ripiegabile formata da tessuto o altro materiale impermeabile, che ripara dal sole, ma anche dalla pioggia, aumentando la fruibilità della struttura. Si tratta quindi di un manufatto molto simile alla tettoia, che se ne distingue secondo logica solo per presentare una struttura più leggera*".

Ma bisogna considerare anche il dpr 380/2001, che all'[art.10 comma 1 lettera a\)](#) impone il permesso di costruire per "*gli interventi di nuova costruzione*", considerando altresì che "*la giurisprudenza si fonda su tale norma per richiedere appunto il permesso di costruire nel caso di tettoie di particolari dimensioni e caratteristiche*".

Quindi, in via generale, si legge nella sentenza, "*tale struttura costituisce intervento di nuova costruzione e richiede il permesso di costruire nel momento in cui difetta dei requisiti richiesti per le pertinenze e gli interventi precari, ovvero quando modifica la sagoma dell'edificio*".

Insomma, in definitiva, non si può stabilire con certezza - neppure col Glossario unico - se una tettoia o una pergotenda in terrazza si può realizzare senza permessi. La **discriminante è la modalità di costruzione/allestimento**. "**Non è possibile affermare in assoluto che la tettoia richiede, o non richiede, il titolo edilizio maggiore e assoggettarla, o non assoggettarla, alla relativa sanzione senza considerare nello specifico come essa è realizzata**".

Questa discriminante chi la valuta? Il comune, naturalmente, che deve "**motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria che rilevi esattamente le opere compiute e spieghi per quale ragione esse superano i limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera**".