

Edilizia libera, titoli abilitativi e zone grigie

Autore: Vania Calce

In: Diritto amministrativo

Con il **D.M. 2/3/2018** (Gazzetta ufficiale 07/04/2018 n. 81) è stato reso noto il glossario contenente "l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222".

Il Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) è il riferimento normativo che stabilisce il regime giuridico a cui è sottoposta un'**opera edilizia**. Tra le norme che hanno apportato modifiche al Testo Unico, assume notevole rilevanza il **Dlgs 222/2016 (c.d. Decreto Scia 2)** che ha ridotto a cinque le procedure edilizie: edilizia libera, permesso di costruire, Scia, Cila e Scia alternativa al permesso di costruire.

Il glossario contenuto nel D.M. 2/3/2018 ha quindi esplicitato i singoli interventi facenti parte delle macrocategorie individuate dal Decreto Scia 2, con la finalità di eliminare i dubbi su quali lavori possono essere realizzati in regime di edilizia libera; dubbi, però non fugati completamente, un po' a causa della mancata esaustività dell'elenco, un po' perché, in alcuni casi le installazioni, come nel caso di gazebo e pergolati rientrano nell'edilizia libera "purché siano di limitate dimensioni e non stabilmente infisse al suolo".

Quali sono le limitate dimensioni e cosa significa non stabilmente infisso al suolo? La norma, purtroppo, non lo dice lasciando campo libero a dubbi interpretativi.

La risposta dalla giurisprudenza

Il TAR Toscana con la **sentenza 556/2018** e il TAR Calabria con la **sentenza 887/2018**, hanno fornito una valida linea guida: gazebo e porticati di grandi dimensioni, o che per le loro caratteristiche non possono definirsi opere precarie, necessitano del permesso di costruire per l'installazione.

Nello specifico il TAR Toscana si è occupato di un gazebo di superficie di 24 metri quadri, con struttura con tubi di ferro, infissi in una piastra di cemento e con copertura di plastica. "In proposito è pacifico l'orientamento della giurisprudenza secondo cui i gazebo non precari, ma funzionali a soddisfare esigenze permanenti, vanno considerati manufatti alteranti lo stato dei luoghi, con sicuro incremento del carico urbanistico, a nulla rilevando la precarietà strutturale del manufatto, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere murarie, posto che il gazebo non precario non è deputato ad un uso per fini contingenti, ma è destinato ad un utilizzo per soddisfare esigenze durature nel tempo e rafforzate dal carattere permanente e non stagionale dell'attività svolta (tra le tante, T.A.R. Molise, 21 settembre 2016 n. 353; T.A.R. Lazio, sez. I, 21 settembre 2016 n. 9881, T.A.R. Umbria, 16 febbraio 2015 n. 81)".

Il TAR Calabria, invece si è occupato di un porticato, un manufatto adiacente a un fabbricato esistente,

realizzato con travetti in legno ancorati al pavimento con piastre di acciaio. Anche in questo caso i Giudici, hanno affermato che a caratterizzare una costruzione non sono i materiali impiegati o il tipo di fissaggio a terra, ma l'uso cui è destinata. Dal momento che il portico doveva essere utilizzato per un'attività commerciale, il Tar ha presunto un utilizzo permanente con la necessità di titolo abilitativo: "...affinché un'opera di carattere pertinenziale possa ritenersi esentata dall'acquisizione di titolo edilizio, è necessario che essa abbia ridotte dimensioni rispetto all'opera cui inerisce e che non comporti un carico urbanistico o un'alterazione significativa dell'assetto del territorio (cfr., in proposito, Tar Calabria, Catanzaro, sez. II, 3 maggio 2016 n. 977). Nel caso di specie si è in presenza di un porticato dotato di chiusura, di dimensioni notevoli e costituito da due locali (di mt. 13,00 x mt. 4,60 e di mt. 2,50 x mt. 1,60)".

Tra le installazioni non definite nel glossario, ma sempre più diffuse e con caratteristiche molto diverse a seconda della tipologia, particolare rilievo assumono le pergotende. Anche volendo riferirsi al marchio Pergotenda registrato dalla ditta Corradi, non si riesce a giungere a una definizione univoca del manufatto. "La normativa attuale fa riferimento alla pergotenda come a un elemento stabile e duraturo per fruire degli spazi esterni", si legge sul sito internet di chi l'ha brevettata; e ancora "Bisogna sempre chiedersi quale stile stiamo ricercando, anche in linea con l'ambiente interno, per creare un continuum equilibrato, in base alla tendenza che vede sempre più spazi interni e outdoor uniti in modo armonioso in un unico living domestico." Chi ha registrato il marchio, infatti, prevede la possibilità di completare il manufatto con chiusure laterali. I manufatti realizzati o da realizzarsi, andranno pertanto valutati caso per caso e le Amministrazioni Comunali saranno libere di assimilarle a strutture più impattanti, soggette a rilascio di titolo abilitativo.

In difetto di normativa specifica, si dovrà pertanto far riferimento alle caratteristiche della struttura se volte a soddisfare esigenze stabili, durature nel tempo ovvero alla temporanee; così una installazione ancorché ancorata al suolo ma unicamente destinata al sostegno di un elemento di arredo consistente in una tenda retrattile, non essendo, evidentemente, realizzata per un utilizzo continuativo non necessita di titolo abilitativo per la posa in opera. Al contrario, quando la struttura presenta elementi che ne fanno escludere la precarietà dell'utilizzo, quali tamponature laterali e/o vetri fissi (timpani), da cui se ne deduce un utilizzo continuativo e la rendono non più mero elemento di supporto di una tenda, ma piuttosto la componente portante di un manufatto, occorre il titolo edilizio.

L'opera precaria

In tal senso già il Consiglio di Stato nel 2016: "La Sezione evidenzia preliminarmente che la questione relativa alla non necessità del previo titolo abilitativo non può essere risolta sulla base della pretesa precarietà delle opere, fondata, a dire dell'appellante, sulla amovibilità delle strutture. Si osserva, infatti, che dall'articolo 3, comma 1, lett. e.5 del Testo Unico dell'Edilizia è possibile trarre una nozione di **"opera precaria"**, la quale è fondata non sulle caratteristiche dei materiali utilizzati né sulle modalità di ancoraggio delle stesse al suolo quanto piuttosto sulle esigenze (di natura stabile o temporanea) che esse siano dirette a soddisfare. (...)Orbene, osserva la Sezione, conformemente ai principi in precedenza

esposti, che la presenza, quali elementi di chiusura, di lastre di vetro determina il venir meno del richiamato carattere di mera struttura di sostegno di tende retrattili.(...) Sicché il manufatto in questo caso costituisce “nuova costruzione”, risultando idoneo a determinare una trasformazione urbanistico ed edilizia del territorio. Né in contrario riveste rilievo la circostanza che le suddette lastre di vetro siano installate “a pacchetto” e, dunque, apribili, considerandosi che la possibilità di apertura attribuisce a tale sistema la stessa portata e consistenza di una finestra o di un balcone, ma non modifica la natura del manufatto che, una volta chiuso, è vera e propria opera edilizia, come tale soggetta al rilascio del previo titolo abilitativo.”

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/edilizia-libera-titoli-abilitativi-zone-grigie/>