

Opere edilizie libere: il criterio funzionale e la motivazione della P.A.

Autore: Biamonte Alessandro

In: Diritto amministrativo

L'art. 6 del T.U. 6 giugno 2001 n.380, che enumera le opere di cd. **edilizia libera**, non assoggettabili ad alcun titolo abilitativo, a prescindere dalla natura esemplificativa o tassativa che si voglia riconoscere a tale elenco, comprende voci di per sé abbastanza generiche, tali da poter ricomprendere anche opere non espressamente nominate.

Con riferimento alle **tettoie**, la voce di cui all'art. 6 comma lettera e) quinquies, che considera opere di edilizia libera gli "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici", qualità cui potrebbe ricondursi astrattamente una tettoia genericamente intesa, come copertura comunque realizzata di un'area pertinenziale, come il terrazzo.

La disciplina normativa delle opere edilizie

La norma è stata introdotta dall'**art. 3 del d lgs. 25 novembre 2016 n.222**, ma deve considerarsi invocabile anche ai manufatti precedenti per un duplice ordine di ragioni:

- In materia sanzionatoria costituisce principio generale quello in forza del quale non possono subirsi conseguenze sfavorevoli in considerazione di un comportamento che, originariamente illecito, non sia più tale all'atto dell'irrogazione delle sanzioni.

- In secondo luogo anche in epoca anteriore alla modifica legislativa la giurisprudenza ha sempre differenziato, nell'ambito della categoria e sul piano della valutazione dei profili sanzionatori, la peculiare modalità esecutiva della struttura.

E' poi intervenuto, di recente, il chiarimento normativo del **D.M. 2 marzo 2018**, pubblicato nella G.U. 7 aprile 2018 n.81, recante "Approvazione del 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 citato d. lgs. 222/2016.

La norma dell'art. 1 comma 2 statuisce che "Con riferimento alla materia edilizia, al fine di garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, previa intesa con la

Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, è adottato un glossario unico, che contiene l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte, ai sensi della tabella A di cui all'articolo 2 del presente decreto”.

Il glossario delle opere senza titolo edilizio

Il decreto ministeriale attuativo individua, al n.50 del **glossario delle opere realizzabili senza titolo edilizio** alcuno, le cd. pergotende, consistenti in 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.

Sull'altro versante, l'art. 10 comma 1 lettera a) del **T.U. 380/2001** assoggetta invece al titolo edilizio maggiore, ovvero al permesso di costruire, “gli interventi di nuova costruzione”, fattispecie cui la giurisprudenza ha spesso ricondotto la condizione del permesso di costruire nel caso di tettoie di particolari dimensioni e caratteristiche.

Si afferma in via generale che 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 (ex plurimis C.d.S. sez. IV 8 gennaio 2018 n.12 e sez. VI 16 febbraio 2017 n.694.)

Non è possibile dunque affermare in astratto che la tettoia richieda o meno il titolo edilizio maggiore con conseguente assoggettabilità alla sanzione ripristinatoria astenendosi dal considerare nello specifico come essa sia realizzata. Pertanto, l'amministrazione ha l'onere di 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 (cfr. Cons. Stato, 27.4.2018, n. 2715).

Tale essendo il quadro di riferimento, è sicuramente qualificabile come nuova costruzione, e il correlato provvedimento sanzionatorio deve ritenersi legittimamente emesso e altrettanto correttamente motivato sul piano argomentativo, la realizzazione di una tettoia che, in ragione delle caratteristiche tipologiche (materiali e dimensioni, peraltro compatibili con un potenziale uso residenziale), sia stata analiticamente descritta nell'ordine di ripristino stesso.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/opere-edilizie-libere-il-criterio-funzionale-e-la-motivazione-della-p-a/>