Glossario unico: prima sentenza del Consiglio di Stato

11 Maggio 2018
Il Consiglio di Stato, con una recente sentenza, ha applicato il glossario unico dell'attività edilizia libera, approvato con Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 2 marzo 2018 (vedi news Ance del 9/04/2018) e le modifiche introdotte dal Dlgs 222/2016 al Dpr 380/2001 (Tu edilizia) all'attività edilizia libera (vedi news Ance del 1/12/2016 e 13/01/2017), ad un intervento realizzato prima della loro entrata in vigore ma, di fatto, li ha svuotati della loro importante funzione ossia quella di liberalizzare alcune opere edilizie (ossia di eseguire dei lavori senza presentare un titolo edilizio es. Permesso di costruire, SCIA etc..).

Il Collegio, chiamato a giudicare la legittimità o meno di un ordine di demolizione emesso nei confronti di "*una copertura con tenda in tessuto sorretta da una struttura principale e secondaria di legno installata sulla terrazza*" (opera così descritta dai proprietari ma ritenuta dal Comune abusiva in quanto struttura modificatrice della sagoma dell'edificio e come tale soggetta a permesso) ha accolto il ricorso dei proprietari dell'abitazione, annullando il provvedimento, ma ha specificato nello stesso tempo che, con riguardo alle tettoie, "*non è possibile affermare in assoluto che la tettoia richieda o non richieda il titolo edilizio (...) 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*".

A tale conclusione il Consiglio di Stato è giunto con queste argomentazioni:

- l'abuso contestato consiste in una tettoia ovvero di un manufatto la cui disciplina, secondo i giudici, non è definita in modo univoco né dalla normativa né dalla giurisprudenza;
- per le tettoie rileva in particolare la voce contenuta nell'articolo 6 comma 1 lettera e) quinquies del Dpr 380/2001 (modificato dal Dlgs 222/2016 che ha eliminato per questi interventi la necessità di presentare una CIL) che considera opere di edilizia libera gli "*elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*". Tra essi può rientrare una tettoia genericamente intesa come copertura comunque realizzata in un'area;
- il Dm del 2 marzo 2018 (Glossario unico) ha incluso nella voce n. 50, relativa agli "*elementi di arredo delle aree pertinenziali*", le cd. "pergotende". Secondo i giudici "*per comune esperienza, si tratta, di 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;*
- la voce n. 50 del Glossario deve essere messa a confronto con l'articolo 10, comma 1, lettera a) del Dpr 380/2001 (Tu edilizia) che assoggetta, invece, a permesso di costruire gli "interventi di nuova costruzione" tra cui, in base ad alcune sentenze, vi ricadrebbero le tettoie di particolari dimensioni e caratteristiche "*nel momento in cui difettino i requisiti per le pertinenze e gli interventi precari, ovvero quando si modifica la sagoma dell'edifici*" (Cons. Stato n. 12/2018 e n. 694/2017);
- ne consegue che non è possibile a priori indentificare se una tettoia sia eseguibile liberamente ma è necessario valutare caso per caso.

Si ricorda che con il Decreto del Ministero del 2 marzo 2018, in vigore dal 22 aprile scorso, era stata approvata la prima "mappa" di 58 opere realizzabili senza la necessità di formalità amministrative da un punto di vista edilizio (es. presentazione richiesta titolo abilitativo, comunicazioni etc..).

Peraltro il Consiglio di Stato con la sentenza n. 306/2017 (prima quindi dell'entrata in vigore del glossario) aveva già affrontato il tema delle opere classificabili come edilizia libera.

In particolare in quell'occasione aveva specificato alcune caratteristiche ed in particolare, con riferimento alla pergotende, aveva evidenziato che tali strutture sono destinate a rendere meglio vivibili gli spazi esterni delle unità abitative (terrazzi o giardini) e sono installate per soddisfare esigenze non precarie (Consiglio di Stato, Sezione VI, n. 306/2017 e n. 1619 del 27 aprile 2016).

Le "pergotende" non si connotano, per la temporaneità della loro utilizzazione, ma costituiscono un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. L'opera principale non è, infatti, la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda.

Si ricorda, invece, che in merito alle tettoie il regolamento edilizio tipo approvato con l'Intesa del 20 ottobre 2016 (vedi news Ance del 18 novembre 2016) ha previsto, al numero 41, la "tettoia" definendola come "*elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali*".

Il Glossario unico non riporta le tettoie ma alla voce n. 50 include tra gli interventi eseguibili liberamente la "*tenda, la tenda a pergola, la copertura leggera di arredo*". Ne consegue che queste opere, tra cui anche la "pergotenda", come definita dalla stessa giurisprudenza, sono da ritenere eseguibili liberamente dal punto di vista edilizio, mentre resta comunque la necessità di ottenere gli eventuali pareri/nulla-osta dove previsti (es. sicurezza, paesaggio etc..).

In allegato la sentenza del Consiglio di Stato n. 2715 del 7 maggio 2018

32585-Consiglio di Stato 2715-2018.pdfApri