



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

La tettoia: abuso edilizio o semplice pertinenza?

Autore: Redazione | 05/02/2014



Il dilemma tra Dia o permesso a costruire: non sempre la nuova tettoia rientra nell'edilizia libera: per la Cassazione scatta l'abusivismo edilizio se l'opera è stata realizzata senza il previsto permesso di costruire.

Le tettoie costituiscono uno degli interventi che più frequentemente vengono realizzati in assenza di titolo abilitativo. Ciò perché erroneamente si crede che esse costituiscano un semplice accessorio ornamentale o una pertinenza dell'abitazione. Ma ciò è vero solo per opere di **modestissime dimensioni** e che siano funzionalmente autonome rispetto all'edificio, come nel caso di una piccola

tettoia per il **ricovero** di auto, utensili o macchinari.

Diverso discorso bisogna invece fare per gli interventi di **maggiore consistenza**. In tal caso, i giudici hanno sempre stabilito che è necessaria la **concessione edilizia** per la costruzione di una tettoia in quanto essa, anche se costituisce pertinenza dell'immobile, incide sulla costruzione preesistente. Questo perché si può parlare di "**costruzione**" (e, quindi, della necessità di permessi amministrativi) ogni volta che si realizzi una **trasformazione urbanistico-edilizia** del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, a prescindere dal fatto che essa avvenga o meno mediante realizzazione di opere murarie **[1]**.

Allo stesso modo, una **tettoia collegata al muro** di un edificio preesistente non può essere considerata in senso proprio una pertinenza, in quanto fa corpo con la cosa principale a cui aderisce, di cui modifica la sagoma e comporta ampliamento, creando **nuova volumetria [2]**.

Tutte le volte in cui una tettoia sia di **dimensioni** oggettivamente notevoli - e quindi in grado da alterare in modo significativo l'assetto del territorio - essa, anche se si trovi collegata con altro bene (il cosiddetto "bene principale") e sia in potenza facilmente **smontabile**, non può essere considerata come pertinenza e, pertanto, necessita di un adeguato titolo di concessione edilizia **[3]**.

Anche la tettoia collocata fra l'immobile principale ed il muro delimitante la proprietà comporta una modificazione della sagoma e del prospetto. Pertanto se anche tale opera non crea volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale, non può considerarsi una pertinenza di quest'ultimo e non può essere assentita con **Dia**, ma esclusivamente con **permesso di costruire [4]**. Pertanto, trattandosi di opera realizzata in assenza di permesso di costruire, l'amministrazione ne ordinerà la **demolizione**.

Le distinzioni appena operate sono assai importanti perché esse non hanno solo rilievo sotto l'aspetto amministrativo. Infatti, in caso di erronea interpretazione della legge ne possono derivare anche **procedimenti penali**. Infatti, la tettoia costruita senza il preventivo rilascio del permesso di costruire integra un vero e proprio **reato [5]**.

Note

- [1]** Cons. St. sent. n. 2705/2008 e n. 41/2010. **[2]** Cons. St. sent. n. 6493/2012.
[3] Cons. St. sent. n. 3939/2013 e n.4997/2013. **[4]** Cons. St. sent. n. 4086/2013.
[5] Il reato di cui al Dpr 380 del 2001, articolo 44, comma 1, lettera b. *Autore immagine: 123rf.com*