



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Tettoia: necessario il permesso a costruire e le distanze minime

Autore: Redazione | 05/07/2015



Le tettoia ancorata al muro non è un manufatto facilmente amovibile: obbligatorio il permesso di costruire e il rispetto delle distanze minime stabilite dal codice civile.

Il problema dell'**installazione di una tettoia** riguarda parecchi italiani, tant'è che ha suscitato vivo interesse la sentenza della **Cassazione** di qualche giorno fa **[1]**

secondo cui è necessario il previo rilascio del **permesso a costruire** da parte del Comune prima della costruzione di una **tettoia** ancorata al muro (leggi l'approfondimento "[Tettoia: obbligatorio il permesso](#)"): in caso di violazione, infatti, scatta il reato di **abuso edilizio**. E non sono in pochi quelli che, sottovalutando tale elementare norma, si trovano a dover subire un procedimento penale. Questo perché, a torto, si ritiene che la **tettoia** sia un manufatto facilmente amovibile, come pergolati e gazebo.

C'è tettoia e tettoia

Il nostro discorso viene limitato alle **tettoie** ancorate stabilmente all'edificio. Nel caso, invece, di una struttura in ferro rimovibile e smontabile (tipo **tettoia**), il discorso è diverso. Infatti, i manufatti precari privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo, non costituiscono oggetto di inventariazione, per cui la tettoia di tale tipo risulta non accatastabile. Qualora invece la struttura dovesse risultare permanente nel tempo e fosse utilizzata anche per ricovero di mezzi o materiali, si dovrà procedere all'accatastamento.

Diverso è il caso di una **tettoia stabile** (si pensi, ad esempio, alla tettoia a copertura di posti auto) eseguita in appoggio di un muro. Infatti, se il manufatto è dotato di stabilità, è finalizzato a soddisfare un'esigenza non contingente ed è suscettibile di utilizzazione autonoma, essa rappresenta una nuova costruzione **[2]**, con conseguente necessità di ottenere il **permesso di costruire** per la sua realizzazione. Viceversa, nel caso di **installazione di tettoie** su parti di preesistenti edifici, come strutture accessorie di protezione o di riparo di spazi liberi, e che per le loro ridotte dimensioni rendono evidente la finalità di riparo dell'immobile cui accedono, non si configura una trasformazione urbanistico-edilizia **[3]** ed è sufficiente la presentazione di una **Scia** (segnalazione certificata di inizio attività).

Ai fini della necessità o meno del **permesso di costruire**, rilevano dunque le modeste dimensioni della tettoia e la sua ascrivibilità al concetto di **pertinenza**.

Le distanze minime

Legato al problema, peraltro, del **permesso a costruire**, c'è anche quello del rispetto delle **distanze minime**. Anche in questo caso, infatti, si fa spesso confusione ed è facile cadere in violazioni di legge.

Ebbene, anche per la questione relativa al dubbio se la **tettoia** debba rispettare o meno le **distanze minime** tra costruzioni previste dalla legge o dai regolamenti comunali, si possono prendere in considerazione i parametri che la giurisprudenza amministrativa utilizza quando debba decidere, in relazione a determinate opere, sulla necessità o meno di preventivo rilascio, da parte del Comune, di un idoneo **titolo abilitativo a costruire**. In tal senso i giudici hanno più volte ribadito che l'intervento edilizio deve avere i requisiti della precarietà e temporaneità, oltre che della facilità di rimozione **[4]** per poter fare a meno del **permesso a costruire**. Ne consegue che la **tettoia**, essendo normalmente ancorata all'edificio e non avendo le caratteristiche di precarietà e temporaneità indicate, non pare possa rientrare nel novero dei manufatti edilizi cui è consentito derogare ai **minimi delle distanze tra costruzioni** previsti dal regolamento edilizio in materia di distanza tra le costruzioni.

In proposito, la giurisprudenza ha stabilito che costituisce "**costruzione**" anche un manufatto privo di pareti, come una tettoia, ma che realizzi una determinata **volumetria**. La mancanza di **pareti** non può costituire una circostanza idonea ad escludere l'osservanza delle distanze legali per pretesa impossibilità di calcolare tali distanze. La misura deve essere effettuata prendendo come punto di riferimento la linea esterna della parte ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso **[5]**.

Dunque, per le tettoie non sono previste deroghe di sorta per quanto attiene alle **distanze minime**.

La demolizione spontanea

La demolizione spontanea della tettoia abusiva non estingue la pena prevista per il reato, anche se l'amministrazione non abbia ancora contestato, al titolare, l'**abuso edilizio**.

La Cassazione penale **[6]** ha, infatti, specificato che la **spontanea demolizione** estingue la **contravvenzione paesaggistica**, ma non il **reato edilizio** per le violazioni urbanistiche concorrenti: fatto, questo, che ricorre nel caso la tettoia realizzata sia assoggettabile a permesso di costruire in virtù delle sue caratteristiche e funzioni, e non a segnalazione certificata di inizio attività.

La **demolizione spontanea** può essere comunque valutata ai fini della determinazione della pena in conseguenza della buona fede dell'imputato.

In via civilistica, invece, se la tettoia ha procurato danni ai condomini dello stesso stabile o ai vicini, vien fatta salva la possibilità dell'azione di **risarcimento del danno**. Il codice civile **[7]**, infatti, dispone: "nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio" oltre che - secondo l'opinione dominante - al pari godimento di tutti i condomini.

Note

[1] Cass. sent. n. 27575/2015. **[2]** Cons. St. sent. n. 5828/2000. **[3]** Cons. St. sent. n. 3618/2008; Tar Basilicata, sent. n. 345/2011; contro, Tar Lazio sent. n. 3618/2008. **[4]** Tar Lazio Roma, sent. n. 964/2007, e, nello stesso senso, Cons. St. sent. n. 3490/2006. **[5]** Cass. sent. n. 28784/2005 e n. 5934/2011. **[6]** Cass. sent. n. 10345/2013. **[7]** Art. 1122 cod. civ.