

EDILIZIA LIBERA E PERGOTENDE



L'installazione di una pergotenda rientra sempre nelle opere di edilizia libera per cui non è richiesta alcuna autorizzazione?

Non si può dire con certezza ma bisogna valutare il caso specifico. A dirlo Consiglio di Stato che, nonostante l'entrata in vigore del Glossario Unico delle opere di edilizia libera, ammette l'esistenza di situazioni non chiare neanche alla luce dell'ultima semplificazione normativa.

Pergotenda o tettoia: il caso

I proprietari di un appartamento a Roma avevano realizzato una "copertura con tenda in tessuto sorretta da una struttura principale e secondaria di legno installata sulla terrazza" (cioè una pergotenda) senza permesso. Il Comune aveva assimilato la copertura a tenda ad una tettoia e, in mancanza del permesso di costruire, aveva ingiunto ai proprietari la demolizione.

Il Consiglio di Stato ha avallato il ricorso dei proprietari e annullato l'ordine di demolizione ma, pur riconoscendo la validità del Glossario Unico, ha evidenziato la necessità di valutare se il caso specifico rientra nelle opere di edilizia libera.

Le pergote, pur rientrando tra le opere realizzabili senza permessi, mancano di una definizione univoca. Il Consiglio di Stato, infatti, le ha definite "per comune esperienza, 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".

Edilizia libera: come identificare le opere senza permessi

Per il Consiglio di Stato una pergote, essendo simile ad una tettoia, potrebbe trovarsi tra due casi opposti: realizzazione senza permessi (se assimilabile più ad una tenda e a una struttura leggera) oppure realizzazione con permesso di costruire (se assimilabile ad un intervento di nuova costruzione come accade per tettoie di particolari dimensioni e caratteristiche).

Come districarsi in questi casi? Ecco cosa risponde il Consiglio di Stato: "non è possibile affermare in assoluto che la tettoia richiede, o non richiede, il titolo edilizio maggiore e assoggettarla, o non assoggettarla, alla relativa sanzione senza considerare nello specifico come essa è realizzata. In proposito, quindi, 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".

Edilizia libera: nessuna certezza neanche dal Glossario

Questa sentenza del Consiglio di Stato fa emergere 'un'amara conclusione': anche con l'entrata in vigore del Glossario unico non è possibile avere la certezza che gli interventi elencati siano automaticamente assimilabili ad opere di edilizia libera.

Il problema, probabilmente, risiede nella mancanza di definizioni univoche o limiti poco quantificabili; ad esempio di 'pergotenda' non esiste una definizione univoca (non si trova nelle 42 definizioni standard) ed in commercio esistono molte tipologie, anche molto impattanti.

Per gazebo e pergolati, non solo non sono presenti definizioni univoche, ma anche i limiti imposti dal Glossario ("limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo") per rientrare tra le opere di edilizia libera sono vaghi e non quantificabili oggettivamente.

Insomma sembra non essere cambiato nulla: senza l'aiuto preventivo del Comune o di un professionista qualificato, il rischio di un abuso è dietro l'angolo.

14 Maggio 2018