

Realizzazione di tettoie e pergolati in condominio: quale titolo edilizio serve?

di Cristian Angeli | 27 Gennaio 2025 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari

La realizzazione di tettoie in ambito condominiale rientra tra gli interventi edilizi disciplinati dal d.P.R. n. 380/2001, che classifica ogni opera edilizia in base alla funzione, indicando i titoli abilitativi necessari per la loro realizzazione. Fonte: https://www.condominioweb.com/realizzazione-di-tettoie-e-pergolati-in-condominio-quale-titolo-edilizio-serve.22410

L'adozione del Regolamento edilizio-tipo, raggiunta con l'intesa del 20 ottobre 2016 e richiamata all'art. 4, comma 1-sexies del Testo Unico dell'Edilizia, ha introdotto una serie di definizioni uniformi valide su tutto il territorio nazionale. Tra queste, nell'Allegato A, al punto 41, si trova la definizione di tettoia:

"Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali".

In termini pratici, una tettoia è una struttura dotata di copertura (fissa o amovibile), ma priva di una chiusura laterale completa. È progettata per proteggere beni o persone dagli agenti atmosferici e può essere realizzata con materiali diversi, come legno, metallo o policarbonato. La tettoia è considerata un elemento edilizio accessorio, finalizzato a migliorare la fruizione di uno spazio associato a un immobile principale.

Pergolati, pegole e pergotende rientrano invece in edilizia libera e sono anche inserite nel glossario di edilizia libera di cui al DM 2 marzo 2018. Per la loro installazione non è quindi necessario il permesso di costruire.

I titoli edilizi previsti dal Testo Unico dell’Edilizia

Il Testo Unico dell’Edilizia distingue diverse tipologie di titoli abilitativi necessari per gli interventi edilizi, che variano in base alla natura e alla complessità delle opere:

- Attività Edilizia Libera (AEL): per interventi che non richiedono alcun titolo autorizzativo;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA): per lavori di manutenzione straordinaria che non comportano modifiche strutturali;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): richiesta per opere che comportano trasformazioni strutturali o urbanistiche;
- Permesso di Costruire (PdC): obbligatorio per interventi di nuova costruzione, ampliamenti significativi o trasformazioni rilevanti del territorio.

A seconda delle caratteristiche dell’intervento e della presenza di vincoli specifici, possono inoltre essere richieste:

- l’autorizzazione sismica, per le opere che impattano sulla sicurezza strutturale;
- l’autorizzazione paesaggistica, in caso di aree sottoposte a vincolo;
- il rispetto delle distanze minime tra fabbricati, da verificare scrupolosamente;
- una particolare attenzione alle regole condominiali, nel caso di interventi in ambito condiviso.

Quale titolo è necessario per costruire una tettoia?

Numerose sentenze della giurisprudenza hanno chiarito che, a meno di casi eccezionali, la realizzazione di una tettoia richiede il permesso di costruire.

Questo requisito si basa sul fatto che la tettoia, per sua natura, è una struttura stabile, destinata a un utilizzo autonomo rispetto all’edificio a cui è associata.

Per tali caratteristiche, essa rientra nella definizione di nuova costruzione ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera e) del TUE e non può essere qualificata come opera meramente pertinenziale.

Tuttavia, vi è un’eccezione che ha generato numerosi contenziosi. Il permesso di costruire non è richiesto quando la tettoia, per le sue ridotte dimensioni e caratteristiche costruttive, non altera la sagoma dell’edificio e presenta una funzione puramente accessoria, come il riparo dagli agenti atmosferici.

Tettoia o pergolato? Le differenze contano

Un ulteriore elemento di complessità riguarda la distinzione tra tettoia e pergolato. Questi due elementi hanno caratteristiche strutturali e funzionali differenti:

- Il pergolato è una struttura aperta su almeno tre lati e anche superiormente, priva di volumetria o superficie utile. In genere, non necessita di titoli edilizi, salvo disposizioni diverse a livello locale.
- La tettoia, invece, è uno spazio coperto aperto verso l'esterno ma definito da una struttura fissa, non suscettibile di chiusure laterali con muri perimetrali.La sua costruzione è generalmente soggetta a permesso di costruire, in quanto rappresenta una trasformazione edilizia stabile e comporta un impatto volumetrico.

La giurisprudenza è concorde nel considerare la tettoia una nuova costruzione quando non possiede connotati di precarietà e soddisfa esigenze durature.

Tali caratteristiche comportano un incremento del valore dell'immobile, una maggiore fruibilità dello spazio e, di conseguenza, un impatto urbanistico aggiuntivo.

Considerazioni finali sulla costruzione di tettoie in condominio

La costruzione di una tettoia, specie in ambito condominiale, richiede un'attenta valutazione delle normative vigenti. La necessità di ottenere il permesso di costruire dipende dalle dimensioni, dall'impatto strutturale e dalla funzione dell'opera.

Sebbene la normativa e la giurisprudenza offrano indicazioni generali, l'interpretazione pratica può variare in base ai regolamenti locali e alle caratteristiche specifiche dell'intervento.

Per questo motivo, è sempre consigliabile rivolgersi a un tecnico qualificato, in grado di verificare i requisiti richiesti e guidare il processo autorizzativo, evitando potenziali contenziosi o problematiche legali.

https://www.cristianangeli.it/realizzazione-di-tettoie-e-pergolati-in-condominio-quale-titolo-edilizio-serve/