

Urbanistica

Pergotende, il decreto Salva-casa spazza via i dubbi sull'ok all'edilizia libera

Incluse anche le tende bioclimatiche su cui il precedente regime aveva dato luogo a incertezze. Resta però lo spazio per nuovi interventi restititivi da parte dei Comuni

di Federico Finazzi (*)

25 Giugno 2024

Negli ultimi anni, la normativa edilizia applicabile alle pergotende e alle tende bioclimatiche (ossia strutture composte da elementi mobili o regolabili per la protezione dal sole e dagli agenti atmosferici) ha creato non poche difficoltà ai privati e agli operatori del settore che, non di rado, si sono dovuti confrontare con interpretazioni discordanti in funzione del luogo di installazione delle strutture.

Tale situazione era determinata dal disposto dell'art. 6 del Dpr n. 380/2011 che - oltre a prevedere una clausola di salvezza per le previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali - si limitava ad affermare la possibilità di agire in regime di edilizia libera, tra l'altro, per gli interventi aventi ad oggetto «gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici», senza migliori precisazioni.

La riconduzione delle pergotende e delle tende bioclimatiche agli interventi di cui all'art. 6 del Dpr n. 380/2001 poteva allora essere affermata facendo riferimento alle definizioni del Glossario dell'edilizia libera (adottato con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018), in cui vengono ricondotte agli interventi realizzabili in regime di edilizia libera l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo e di tende, tende a pergola, pergotende e coperture leggere di arredo. Senonché tale meccanismo lasciava spazio a interpretazioni non univoche sia in relazione alle tende bioclimatiche, non espressamente menzionate nel Glossario, sia rispetto alle pergotende, per le quali il Glossario non individuava particolari caratteristiche costruttive (come, ad esempio, la necessità che le stesse non fossero infisse al suolo) o un limite dimensionale (previsto invece in modo generico e indefinito per i soli pergolati). Tali lacune, unitamente alla menzionata clausola di salvezza delle disposizioni locali hanno quindi consentito una cospicua opera di integrazione a cura della giurisprudenza amministrativa e dei singoli regolamenti comunali che, tuttavia, ha condotto - come accennato - allo scenario di incertezza circa il regime autorizzatorio applicabile nelle diverse località d'Italia.

In questo scenario è recentemente intervenuto il decreto-legge n. 69 del 29 maggio 2024 (c.d. Decreto Salva Casa), mediante il quale sono state modificate numerose disposizioni del Dpr 380/2001, ivi incluse quelle relative al regime edilizio applicabile alle pergotende e alle tende bioclimatiche.

In particolare, il Decreto è intervenuto sulla norma di cui all'art. 6 del Dpr n. 380/2001 che, pur continuando a fare salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali nonché le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, include espressamente tra le attività di edilizia libera (cfr. comma 1, lett. b-ter) «le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera». La disposizione introdotta precisa poi al secondo periodo che «in ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche».

Anzitutto, la modifica normativa appare utile a chiarire in modo netto (e senza la necessità di compiere operazioni ermeneutiche fondate sul Glossario) che nel caso di installazione di pergotende e tende bioclimatiche non è necessaria - in linea generale - la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (Cila) o della Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) o, ancora, l'ottenimento di un apposito permesso di costruire.

La nuova disposizione supera poi ulteriori profili problematici. Infatti, alla luce delle modifiche introdotte, appare oggi chiara l'applicazione del regime dell'edilizia libera:

1) alle tende bioclimatiche, cui il Glossario non fa espresso riferimento e rispetto alle quali era stata anche affermata un'assimilazione alle tettoie da parte della giurisprudenza amministrativa (cfr. TAR Puglia, Bari, n. 1562/2022);
2) alle pergote e alle tende bioclimatiche con strutture infisse al suolo, rispetto alle quali numerose pronunce dei giudici amministrativi avevano affermato la necessità che la struttura fosse «leggera, facilmente amovibile e priva di fondamenta» (cfr. Cons. Stato, n. 6193/2005; n. 19/2016; n. 4177/2018 e, di recente, Tar Lazio, Roma, n.

1117/2023)

Infine, grazie al chiarimento esposto nel secondo periodo del nuovo comma 1, lett. b-ter) dell'art. 6 del Dpr n. 380/2001, è stato altresì confermato l'orientamento giurisprudenziale (pressoché univoco) secondo cui le strutture in questione non possono comportare la formazione di un'area permanentemente chiusa, con conseguente variazione dei volumi e delle superfici (cfr. TAR Campania – Salerno, n. 1807/2019).

Detto quanto sopra sull'impatto positivo delle modifiche introdotte con il Decreto Salva Casa, rimangono però ancora aperte alcune questioni problematiche circa l'installazione delle strutture in questione.

Infatti, permanendo la clausola di salvaguardia di cui al comma 1 dell'art. 6 Dpr 380/2001 (che consente un intervento di dettaglio dei singoli comuni), rimane salva la possibilità per gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi comunali di specificare i confini entro cui gli interventi potranno essere realizzati in regime di edilizia libera. Di conseguenza, le singole amministrazioni locali potranno continuare a dettare una disciplina di dettaglio rispetto alle «caratteristiche tecnico-costruttive» (cui la norma fa un generico riferimento senza offrire parametri di dettaglio anche rispetto al dimensionamento delle strutture), nonché in relazione al «profilo estetico», in relazione al quale il Legislatore si limita a chiarire che la struttura deve essere armonica rispetto alle preesistenti linee architettoniche e tale da «ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente». Disciplina che potrà continuare ad essere differente da Comune a Comune, svincolando il tentativo del decreto di uniformare, per quanto possibile, la disciplina applicabile a questo tipo di interventi.

Un ulteriore profilo problematico è collegato alla specificazione contenuta nel nuovo comma 1, lett. b-ter) dell'art. 6 per la quale la pergote e la tenda bioclimatica dovranno essere «addossat(e) o anness(e) agli immobili o alle unità immobiliari». Sul punto, si evidenzia che se l'interpretazione letterale del termine «addossata» non lascia spazio ad equivoci (intendendosi una struttura appoggiata all'immobile), diversamente, il termine «annessa» potrebbe (nuovamente) condurre a interpretazioni divergenti tra loro. Infatti potrebbe ritenersi «annessa» la sola struttura posta in un rapporto di stretta unione fisica con l'immobile o con l'unità immobiliare ovvero anche quella struttura collocata in un'area pertinenziale dell'immobile o dell'unità immobiliare.

In conclusione, l'intervento legislativo rappresenta un primo passo in avanti verso una maggiore uniformità e chiarezza normativa, contribuendo a ridurre gli aspetti di difformità espressamente derivanti dalla mancata indicazione nel testo di legge di un riferimento alle pergote (in precedenza solo menzionate nel Glossario) e alle tende bioclimatiche. Tuttavia, la conferma della clausola di rinvio alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali nonché l'introduzione del termine «annessa» possono condurre, da un lato, a mantenere invariate le disparità di trattamento in funzione del luogo di installazione delle strutture in questione e, dall'altro lato, a interpretazioni restrittive circa la possibilità di procedere in regime dell'edilizia libera, che potrebbe trovare applicazione per le sole strutture non fisicamente separate dai fabbricati esistenti.

(*) *Avvocato, Bertacco Recla & Partners*