

EDILIZIA ED URBANISTICA: Attività edilizia libera – Struttura metallica con copertura retrattile di notevoli dimensioni al di sotto della quale viene svolta attività di officina meccanica – Titolo edilizio – Necessità.

Cons. Stato, Sez. III, 7 dicembre 2021, n. 8180

- in *Riv. giur. dell'edilizia*, 2, 2022, pag. 548 e ss.

“[...] L'intervento in questione consiste nell'installazione, su un'area scoperta destinata a corte dell'immobile [...] di una struttura metallica, con copertura retrattile, composta da pali montanti sormontati da travi orizzontali, delle dimensioni in pianta di ml. 10,00 x 5,50 ed altezza totale pari ml. 4,00, per una superficie complessiva di mq. 55,00 (cfr. verbale di accertamento del 16.01.2020). [...] Rebus sic stantibus, l'opera in contestazione, a differenza di quanto sostenuto dal Comune di Albano Laziale, non è qualificabile in termini di “attività edilizia libera” di cui all'art. 6 D.P.R. n. 380/2001 [...]”.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Albano Laziale e dei sig.ri Sabrina Manganaro e di Claudio Pomente;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 7 dicembre 2021 la dott.ssa Roberta Mazzulla e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

1. Con ricorso tempestivamente notificato e depositato, la ricorrente ha chiesto l'annullamento del provvedimento di cui alla nota del 23 luglio 2021, prot. n. 45018, con cui, a definizione del procedimento di verifica circa la legittimità della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) del 6 dicembre 2019, prot. n. 70808, avente ad oggetto l'installazione, da parte dei controinteressati vicini, di una pergotenda, in un'area distinta in catasto al Foglio n. 27, particella n. 671, il Comune di Albano Laziale ha ritenuto l'opera in questione pienamente legittima giacché qualificabile in termini di attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 D.P.R. n. 380/2001 in combinato disposto con il D.M. 2.03.2018, punto 50 (cd. Glossario dell'attività edilizia libera).

2. Il ricorso risulta affidato ai motivi di diritto appresso sintetizzati.

- *“1. Inidoneità di una Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) a costituire titolo idoneo alla realizzazione di una pergotenda di 55 mq, asservita all’esercizio di attività commerciale, per cui sarebbe stato necessario un Permesso di costruire”.*

Diversamente da quanto sostenuto dall’amministrazione comunale, l’opera realizzata dai controinteressati sarebbe qualificabile in termini non già di attività edilizia libera, ex art. 6 D.P.R. n. 380/2001, bensì di intervento *“di nuova costruzione”*, ex art. 3 comma 1 lett. e) citato D.P.R., come tale realizzabile previo rilascio di un permesso di costruire.

Più precisamente, tenuto conto delle relative dimensioni (ben 55 mq. per una altezza di 4,00 ml.), della durevole – e non anche transitoria/temporanea - destinazione a servizio della limitrofa attività commerciale esercitata dal controinteressato nonché del relativo ancoraggio alle adiacenti pareti verticali, il manufatto in contestazione rientrerebbe nel cono d’ombra della disposizione di cui all’art. 3 lettera e.5) citato D.P.R. A prescindere dalla tipologia dei materiali costruttivi, l’opera *de qua* comporterebbe, infatti, un sensibile, oltre che stabile, mutamento dell’assetto urbanistico-edilizio preesistente, con conseguente aggravio del carico urbanistico, così da necessitare della preventiva adozione di una autorizzazione edilizia, nella specie inesistente.

- *“2. Violazione da parte dell’opera edilizia contestata delle distanze minime (civili e pubblicistiche) tra fabbricati e tra fabbricati e confini”.*

Premessa la qualificazione dell’opera in questione in termini di *“intervento di nuova costruzione”*, la stessa risulterebbe viepiù illegittima essendo stata edificata in violazione della distanza minima rispetto all’edificio della ricorrente, per come fissata tanto dal Regolamento Edilizio del Comune di Albano Laziale quanto dalle norme civilistiche (artt. 873 e 907 c.c.).

3. Il Comune di Albano Laziale ed i controinteressati, costituitisi in giudizio, hanno contestato la fondatezza del gravame mediante articolate e documentate deduzioni difensive.

4. In occasione della camera di consiglio del 7 dicembre 2021, la causa è stata trattenuta in decisione con avvertenza di una possibile definizione della stessa ai sensi dell’art. 60 c.p.a.

5. Il ricorso è fondato.

6. L’apprezzamento della fondatezza di tutte le censure poste a base del gravame passa dalla puntuale ricognizione dell’esatta consistenza nonché della destinazione funzionale dell’intervento edilizio di cui alla C.I.L.A. del 6 dicembre 2019, prot. n. 70808, avente ad oggetto l’installazione di una *“pergotenda”*, in via Colle Nasone n. 11 del Comune di Albano Laziale.

Ciò al fine individuare l’esatta natura giuridica dell’opera edilizia in contestazione ed il corrispondente regime autorizzativo.

7. L'intervento in questione consiste nell'installazione, su un'area scoperta destinata a corte dell'immobile laddove il controinteressato svolge l'attività di officina meccanica denominata "*Elettronica dell'Auto Pomente Claudio & Eric*", di una struttura metallica, con copertura retrattile, composta da pali montanti sormontati da travi orizzontali, delle dimensioni in pianta di ml. 10,00 x 5,50 ed altezza totale pari ml. 4,00, per una superficie complessiva di mq. 55,00 (cfr. verbale di accertamento del 16.01.2020).

All'interno di siffatta struttura, determinante la copertura dell'area cortilizia libera annessa all'adiacente immobile del controinteressato, quest'ultimo svolge la propria attività di officina meccanica e ciò è pacificamente desumibile dalle fotografie versate agli atti del giudizio, raffiguranti la struttura in questione laddove risultano collocate talune autovetture ed un ponte elevatore auto.

8. *Rebus sic stantibus*, l'opera in contestazione, a differenza di quanto sostenuto dal Comune di Albano Laziale, non è qualificabile in termini di "attività edilizia libera" di cui all'art. 6 D.P.R. n. 380/2001.

Ed invero, per quanto qui di interesse, il regime giuridico di cui all'art. 6 citato D.P.R., tenuto conto della declaratoria degli interventi ivi contenuta così come di quella esemplificata, a titolo non esaustivo, dal D.M. 2.03.2018 (cd. Glossario dell'attività edilizia libera), risulta applicabile esclusivamente in relazione a quelle opere che:

a) fungono da "arredo" delle aree pertinenziali degli edifici (opere esemplificate dal n. 43 al n. 51 del Glossario, tra cui le cd. pergolende);

b) sono destinate a soddisfare «*obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni*» (per come chiarito nel cd. Glossario di cui al D.M. 2018 che le esemplifica dal n. 53 al n. 58, tra cui i Gazebo, le cd, Tensostrutture, Pressostrutture e assimilabili).

Inoltre, per come più volte chiarito dalla giurisprudenza, deve comunque trattarsi di interventi che, per materiali costruttivi e dimensioni complessive, non alternino l'assetto urbanistico preesistente, aggravandone il carico (tra le tante T.A.R. Veneto, Venezia, sez. II, 19/03/2020, n.272; Consiglio di Stato sez. IV, 01/07/2019, n. 4472; cfr. anche sez. VI, 03/04/2019, n. 2206; sez. VI, 09/07/2018, n. 4177; Sez. VI, 25 dicembre 2017 n. 306, Id., Sez. VI, 27 aprile 2016 n. 1619).

9. Orbene, l'applicazione di siffatti principi al caso in esame conduce ad escludere la struttura metallica in contestazione dal cono d'ombra dell'art. 6 T.U.E. in quanto, innanzitutto, avente una destinazione funzionale non già estetica, ossia di "abbellimento" dell'area cortilizia annessa all'officina, quanto piuttosto "commerciale", essendo evidentemente strumentale, per come

evincibile dalla documentazione fotografica in atti, all'attività di officina meccanica svolta dal controinteressato nell'adiacente immobile "principale".

Inoltre, la destinazione funzionale di siffatta opera non può dirsi circoscritta ad un intervallo di 90 giorni, apparendo piuttosto stabile e durevole nel tempo; ciò in considerazione non soltanto della contiguità della stessa all'edificio principale cui accede ma anche delle relative dimensioni, alquanto notevoli (ben 55 mq. comportanti la copertura dell'intera area cortilizia), nonché dei materiali costruttivi di cui è composta, determinanti la complessiva installazione di una massiccia struttura metallica, per ciò stesso inidonea ad essere immediatamente smantellata.

9.1 La struttura in contestazione è, dunque, tutt'altro che "precaria" giacché implicante, per caratteristiche costruttive, dimensionali e funzionali, una sensibile alterazione dell'assetto edilizio preesistente, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

È, quindi, da escludersi, ad avviso del Collegio, una qualificazione dell'opera in questione in termini di "pergotenda", così come di "tensostruttura".

Sul punto la giurisprudenza è univoca nel ritenere che "*Per configurare una c.d. "pergotenda", in quanto tale non necessitante di titolo abilitativo, occorre che l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda; non è invece configurabile una pergotenda se la struttura principale è solida e permanente e, soprattutto, tale da determinare una evidente variazione di sagoma e prospetto dell'edificio*" (così Consiglio di Stato sez. IV, 01/07/2019, n. 4472; cfr. anche sez. VI, 03/04/2019, n. 2206; in termini, Consiglio di Stato sez. VI, 09/07/2018, n. 4177; Cons. Stato, Sez. VI, 25 dicembre 2017 n. 306, Id., Sez. VI, 27 aprile 2016 n. 1619).

L'opera in parola necessitava, dunque, del preventivo rilascio di un titolo autorizzativo, in quanto intervento "*di nuova costruzione*", tale essendo espressamente considerata dal Legislatore anche l'installazione «*strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come [...] ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee*» (cfr. lettera e.5) dell'art. 3 T.U.E. in combinato disposto con l'art. 10 TUE).

Il Comune avrebbe dovuto, pertanto, previamente verificare la conformità dell'opera in questione rispetto a tutti i parametri urbanistico-edilizi che contraddistinguono l'area oggetto di intervento, ivi inclusa la distanza tra le costruzioni di cui all'art. 873 c.c. (cfr. Cass. Civ. sez. II, 28/09/2018,

n.23543 11/09/2018, n.22054; 10/05/2018, n.11320; sez. II, 17/12/2012, n.23189; sez. II, 14/03/2011, n. 5934).

10. Le superiori considerazioni consentono, nel contempo, di escludere la qualificazione dell'intervento in parola in termini di "pertinenza" rispetto all'adiacente immobile destinato ad officina meccanica, così da sostenerne la realizzabilità in assenza del preventivo titolo edilizio.

In proposito la giurisprudenza, anche di questo Tribunale, è infatti granitica nell'affermare che, ai fini urbanistici ed edilizi, il concetto di pertinenza assume un significato più circoscritto rispetto alla nozione civilistica ed è da scartare tutte le volte in cui una determinata opera – come quella in contestazione - pur non palesando un'autonoma destinazione rispetto al fabbricato "principale", è comunque idonea a determinare una obiettiva incidenza sul carico urbanistico, così alterando in modo sensibile l'assetto del territorio (cfr. Consiglio di Stato sez. IV, 22/11/2021, n. 7785; T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, 19/11/2021, n. 7412; T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 26/07/2021, n. 8921; T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 31/05/2021, n. 1357; T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 18/12/2020, n. 13705).

11. In conclusione, il ricorso è fondato e, come tale, deve essere accolto.

Ne consegue l'annullamento del provvedimento di cui alla nota del 23 luglio 2021, prot. n. 45018, con cui, a definizione del procedimento volto alla verifica della legittimità della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) del 6 dicembre 2019, prot. n. 70808, avente ad oggetto l'installazione di una pergotenda, in via Colle Nasone n. 11, distinto in catasto al Foglio n. 27, con la particella n. 671, il Comune di Albano Laziale, Settore IV, Servizi II Edilizia Privata ha ritenuto l'opera in questione pienamente legittima.

12. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie.

Per l'effetto, annulla il provvedimento di cui alla nota del 23 luglio 2021, prot. n. 45018, con cui, a definizione del procedimento volto alla verifica della legittimità della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) del 6 dicembre 2019, prot. n. 70808, avente ad oggetto l'installazione di una pergotenda, in via Colle Nasone n. 11, distinto in catasto al Foglio n. 27, con la particella n. 671, il Comune di Albano Laziale, Settore IV, Servizi II Edilizia Privata ha ritenuto l'opera in questione pienamente legittima.

Condanna, in solido, il Comune di Albano Laziale, la sig.ra Sabrina Manganaro ed il sig. Claudio Pomente al pagamento in favore della ricorrente della complessiva somma di € 1.500,00 a titolo di

spese di lite, oltre rimborso forfettario, IVA, CPA e rimborso del contributo unificato come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 dicembre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Floriana Rizzetto, Consigliere

Roberta Mazzulla, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Roberta Mazzulla

IL PRESIDENTE

Donatella Scala

IL SEGRETARIO