

# Pensiline, tettoie e verande nella babele degli 8mila regolamenti edilizi

**Come aumentare lo spazio e migliorare il comfort della propria casa senza commettere un abuso edilizio e pagare multe salate**

•

08/02/2016 – Per creare un zona d'ombra o difendersi dagli agenti atmosferici spesso si pensa di ricorrere all'installazione di tettoie, pensiline o verande. Quella che può sembrare una soluzione facile per rendere fruibile un terrazzo o migliorare il comfort abitativo può trasformarsi in un percorso a ostacoli, con tanto di multe e problemi legali.

Il rischio di commettere un abuso edilizio è dietro l'angolo se non si conosce nel dettaglio il Regolamento edilizio della propria città. Prima difficoltà: ci sono più di 8 mila regolamenti edilizi in tutta Italia.

In legge, si sa, non conoscere una norma non è una buona scusa per sottrarsi alle conseguenze che derivano dal non rispettarla. In generale, se le opere sono **precarie**, cioè amovibili, di modeste dimensioni e destinate ad un uso temporaneo non sono necessarie autorizzazioni. Le strutture fisse richiedono invece il permesso di costruire.

Ma ecco la seconda difficoltà. Se questa è la regola, non è detto che tutti la applichino nello stesso modo.

Fermo restando che è sempre necessario contattare un professionista abilitato e che bisogna rispettare i paletti del Regolamento edilizio vigente nel Comune in cui è situato l'immobile su cui si vuole intervenire, possiamo elencare dei casi che, a titolo di esempio, danno un'idea di cosa si può fare e delle procedure che è necessario seguire.

## Pensiline

La pensilina è una struttura in aggetto ancorata alla facciata dell'edificio e serve a proteggere le finestre o le porte-finestre dagli agenti atmosferici. Dato che implica una variazione del prospetto dell'immobile, è necessario richiedere l'autorizzazione del Comune.

Ma di Comuni ce ne sono più di 8 mila, quindi vale sempre la regola di consultare il proprio Regolamento edilizio. In ognuno possono esserci limiti e misure differenti, che potrebbero richiedere autorizzazioni aggiuntive.

## Tettoie

La tettoia è una struttura intelaiata poggiate su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri dell'appartamento. Aumenta lo spazio vivibile all'esterno della casa e può essere realizzata in vari materiali. Si tratta di un'opera fissa, quindi l'iter per la sua realizzazione si fa più complesso.

Si può affermare con un certo grado di certezza che è sempre necessario il permesso di costruire o la Superdia. Lo prevedono molti Regolamenti edilizi e la Cassazione un po' in tutta Italia ha bacchettato i tentativi di realizzare una tettoia senza le dovute autorizzazioni, affermando che il permesso di costruire deve essere richiesto non solo per la creazione di nuovi volumi, ma per tutti gli interventi che, implicando una modifica del territorio, non possono essere considerati minori.

Ma non solo, perché è obbligatorio rispettare le **distanze** dagli edifici limitrofi e accertarsi che l'area non sia vincolata, In questo caso bisognerà ottenere anche il nulla osta della Soprintendenza competente.

Anche in questo caso non mancano le voci fuori dal coro. Nel 2009 il Tar Campania ha ammesso la **Dia** per la realizzazione di tettoie di piccola taglia sugli edifici esistenti al fine di decoro, arredamento e protezione dagli agenti atmosferici.

## Pergolati

Se per le tettoie sembra tutto chiaro, la situazione si complica col pergolato che, in soldoni, non è altro che una tettoia dotata di una **copertura mobile** o comunque in grado di far filtrare l'aria e la luce.

A seconda dell'entità della struttura si potrebbe utilizzare una semplice CIL o CILA se l'intervento viene assimilato dal Comune ad una manutenzione straordinaria, fino ad arrivare alla Scia o in certi casi al permesso di costruire se si superano determinate dimensioni.

A sparigliare le carte è arrivata poi una sentenza del Consiglio di Stato, che ha previsto criteri diversi affermando, in sostanza, che i gazebo possono essere sempre posizionati, senza permessi, sui **terrazzi**, ma mai sui **lastrici solari**.

## Verande

La creazione di una veranda è l'intervento di "protezione" più pesante. Si tratta di una struttura chiusa che implica l'aumento della volumetria e la modifica della sagoma dell'edificio.

Normalmente la veranda amplia lo spazio vivibile di un'abitazione ed è destinata ad un uso prolungato nel tempo. Anche se può essere realizzata con vetrate apribili, viene considerata una struttura fissa, che richiede il **permesso di costruire**.

Se questa è la regola generale, cambia la sua applicazione. Se quasi sempre i giudici considerano abusive le verande realizzate senza permesso di costruire, nel 2014 il Consiglio di Stato nel 2014 ha affermato che la veranda poggiata e non ancorata al pavimento non richiede **nessun titolo abilitativo** perché deve essere considerata un arredo esterno facilmente amovibile.

I regolamenti edilizi possono inoltre fissare limiti di volumetria o superficie e prevedere particolari parametri aeroilluminanti.