

La rilevanza edilizia di pensiline e tende da sole

Mario Petrulli

Avvocato, esperto in edilizia e urbanistica





iStock.com/Atlantagreg

La pensilina

La pensilina è una struttura a sbalzo (e, quindi, priva di pilastri) di ferro, acciaio, cemento, vetro o materie plastiche, di dimensioni modeste, posta in corrispondenza di un'apertura (portone d'ingresso, porta o finestra) di un immobile per proteggere dalla pioggia, dal sole e da altri agenti atmosferici. Secondo l'Intesa del 20 ottobre 2016 raggiunta fra Governo, Regioni e Comuni con cui sono state fornite 42 definizioni uniformi che saranno valide in tutti i regolamenti edilizi comunali, la pensilina è qualificata *"elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno"*.

Le modeste pensiline rientrano nella categoria degli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici¹ di cui

(1) TAR Lombardia, Brescia, sez. II, sent. 7 aprile 2011, n. 526; Consiglio di Stato, sez. V, sent. 7 novembre 2005 n. 6193; TAR Lazio, Roma, sez. II, sent. 28 marzo 2007 n. 2716; TAR Campania, Na-

all'art. 6 comma 1 lett. e-*quinquies*) del T.U. Edilizia² e, conseguentemente, sono espressione di attività edilizia libera³.

La giurisprudenza⁴ del passato, quando

poli, sez. IV, sent. 14 agosto 2009, n. 4804.

(2) DPR n. 380/2001.

(3) TAR Emilia Romagna, Bologna, sez. I, sent. 29 giugno 2012, n. 464: *"La realizzazione di una pensilina su una porta-finestra è un'opera riconducibile agli "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" di cui all'art. 6, comma 2, lett. e), del Testo Unico dell'Edilizia (d.P.R. n. 380 del 2001), per la cui realizzazione è necessaria solo la previa comunicazione di inizio dei lavori, sanzionabile – in caso di inerzia – con una mera sanzione pecuniaria (v. comma 7)"*.

(4) Oltre le sentenze di cui alle note seguenti, si rinvia anche a TAR Emilia Romagna, Bologna, sez. I, sent. 29 giugno 2012, n. 464.

Secondo TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 15 novembre 2013, n. 5129 e sent. 20 marzo 2012, n. 1371, in concreto, i ripari esterni dagli agenti atmosferici sono qualificabili come pertinenze ove siano aperte su tre lati ed addossate ad un edificio principale, di dimensioni e caratteristiche costruttive non particolarmente impattanti. Dette strutture possono ritenersi liberamente edificabili solo qualora la loro conformazione e le loro

ancora era prevista la comunicazione inizio lavori (CIL), ha ritenuto la pensilina di modeste dimensioni elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici e, conseguentemente, soggetta alla CIL, come nel caso di una pensilina a sbalzo con superficie complessiva di 5,50 mq. bullonata alla parete del fabbricato esistente, con copertura in legno e sovrastante manto di coppi e canali⁵ o di una pensilina modulare di 5 metri di lunghezza per 80 centimetri di profondità, assicurata al prospetto dell'edificio mediante bulloni, realizzata in materiale plastico e priva di pilastri di sostegno⁶.

ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici, e quando, per la loro consistenza, possano ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono.

(5) TAR Lazio, Latina, sent. 16 ottobre 2013, n. 760.

(6) TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 15 novembre 2013, n. 5129.



iStock.com/U. J. Alexander

COMUNICATO

TE.SI.FLEX SRL (Gruppo TENDER), azienda di riferimento, con marchio Sunroom, operante dal 1969 nella produzione di soluzioni in ambito outdoor quali giardini d'inverno completi, verande e serre solari su misura, e **PRATIC F.LLI ORIOLI SPA** dal 1960 una delle prime realtà italiane nella progettazione e produzione di tende da sole, pergole e strutture da esterno, comunicano che, a seguito della rivendicazione da parte di **TE.SI.FLEX SRL** relativamente ai propri brevetti italiani n. 1376648 e 1411261 e ai propri brevetti europei n. EP 2019183B1 e n. 2660409B1 per il prodotto "OSKURA WATERPROOF SUNROOM", **PRATIC F.LLI ORIOLI SPA** riconoscendo la validità dei predetti titoli ha siglato un accordo con **TE.SI.FLEX SRL** (Gruppo TENDER) in base al quale potrà produrre e commercializzare il prodotto che utilizza tali brevetti.

In alcuni regolamenti locali, comunque, è prevista la SCIA⁷, la DIA⁸ o la CILA⁹.

Al contrario, per una pensilina di rilevanti dimensioni è necessario il permesso di costruire, come nel caso:

- di una pensilina di 50 mq. di superficie, con 4,50 mt. di altezza e 0,70 mt. di spessore¹⁰;
- di una pensilina con struttura in ferro e copertura in plexiglas avente superficie di mq. 18 circa ed altezza di mt. 3¹¹;
- di una pensilina di 180 mq. in un immobile commerciale¹².

(7) Ad esempio, il R.E. di Roma.

(8) Ad esempio, il Regolamento per interventi edilizi minori del Comune di Gonzaga (MN).

(9) Ad esempio, il R.E. di Portomaggiore (FE).

(10) Consiglio di Stato, sez. V, sent. 14 ottobre 2013, n. 4997.

(11) Cass., sent. 7 settembre 2011, n. 33267.

(12) Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 2 febbraio 2012, n. 615; nell'occasione i giudici hanno affermato che "Come questo Consiglio di Stato ha già avuto modo di osservare (Cons. Stato, sez. IV, 25 maggio 2011 n. 3134 e 31 marzo 2009 n. 1998), ciò che caratterizza una "nuova costruzione", è il carattere di stabilità e permanenza del manufatto, tale da implicare una trasformazione del territorio.

Quanto al concetto di "pertinenza", ai sensi e per i fini di cui all'art. 7 d.l. n. 9/1982, conv. in l. n.

Le tende da sole

La tenda da sole è composta da una struttura metallica, ancorata alla parete e/o al soffitto, che sorregge un telo di copertura per la protezione dell'ambiente sottostante da sole o agenti atmosferici; in alcune tipologie può essere

92/1982, tale da richiedere non già la concessione edilizia, bensì la mera "autorizzazione"; la giurisprudenza amministrativa ne ha rilevato la differenza da quello di cui all'art. 817 cod. civ., affermando che esso è caratterizzato sia da un oggettivo nesso funzionale e strumentale tra cosa accessoria e principale, cioè da un nesso che non consenta, per natura e struttura dell'accessorio, altro che la destinazione della cosa ad un uso pertinenziale durevole; sia dalle dimensioni ridotte e modeste del manufatto rispetto alla cosa cui esso inerisce, per cui soggiace a concessione edilizia la realizzazione di un'opera di rilevanti dimensioni, che modifica l'assetto del territorio e che occupa aree e volumi diversi rispetto alla "res principalis", indipendentemente dal vincolo di servizio o d'ornamento nei riguardi di essa (Cons. Stato, sez. II, 12 maggio 1999 n. 729; sez. V, 23 marzo 2000 n. 1600).

Nel caso di specie, il Collegio ritiene che il manufatto in esame non possa essere definito quale "pertinenza", posto che esso è di notevoli dimensioni (oltre 180 mq. di superficie), è stabilmente collegato al suolo, rappresenta di fatto uno stabile ampliamento dell'immobile cui inerisce ed è tale da comportare una durevole e non irrilevante trasformazione del territorio".

prevista la presenza di bracci estensibili con relativo meccanismo manuale o elettrico.

Normalmente la tenda da sole è considerato un elemento di arredo¹³ e, conse-

(13) Secondo TAR Lombardia, Brescia, sez. I, sent. 16 maggio 2013, n. 468, la tenda da sole deve ritenersi "più che amovibile nell'immediato ed avvolgibile in sé. La stessa è oggettivamente precaria e di carattere occasionale senza che ne risulti alcun aumento volumetrico di aspetto tridimensionale e stabile; la medesima sembra anche atteggiarsi come di utilità alla struttura principale quale pertinenza"; parimenti, secondo TAR Campania, sez. II Salerno, sent. 27 aprile 2011, n. 748, "l'installazione di una tenda da sole facilmente smontabile, in funzione ornamentale ed accessoria del fabbricato e di protezione dalle intemperie, non integra i caratteri propri della costruzione e non necessita quindi di concessione edilizia (cfr. TAR Toscana, Sez. II, 24.07.1997 n. 470)".

Ancora, secondo TAR Basilicata, sent. 22 gennaio 2015, n. 57, "l'installazione di una tenda da sole facilmente smontabile, in funzione ornamentale ed accessoria del fabbricato e di protezione dalle intemperie, quale quella di cui si controverte, non integra i caratteri propri della costruzione e non necessita quindi di concessione edilizia (cfr. T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 6 aprile 2012, n. 637). In particolare, le opere appartenenti alla tipologia de qua sono configurabili come interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma primo, d.P.R. n. 380/2001, ciò in quanto le tende solari, pur essendo destinate ad alte-

COMUNICATO

TE.SI.FLEX SRL (Gruppo **TENDER**) e **VERELUX SRL** comunicano che, a seguito della rivendicazione da parte di **TE.SI.FLEX SRL** relativamente ai propri brevetti italiani n. 1376648 e 1411261 e ai propri brevetti europei n. EP 2019183B1 e n. 2660409B1 per il prodotto **OSKURA SUNROOM**, **VERELUX SRL** riconoscendo la validità dei predetti titoli ha cessato la commercializzazione del prodotto denominato **B-Cube**.



guentemente, la sua installazione è attività libera ex art. 6 comma 1 lett. e-*quinquies*) del T.U. Edilizia; ad esempio, è stato affermato che:

- *“l’installazione di una tenda da sole facilmente smontabile, in funzione ornamentale ed accessoria del fabbricato e di protezione dalle intemperie, non integra i caratteri propri della costruzione e non necessita quindi di concessione edilizia”*¹⁴;
- le tende avvolgibili costituiscono complementi di arredo e non sono neppure lontanamente qualificabili come opere di edilizia¹⁵.

rare la facciata dell’edificio cui accedono (per cui non possono definirsi interventi di manutenzione ordinaria), hanno tuttavia semplice funzione (accessoria e pertinenziale) di arredo dello spazio esterno, limitata nel tempo e nello spazio, in quanto si tratta di strutture generalmente utilizzate nella sola stagione estiva e che non determinano alcuna variazione plano-volumetrica dell’immobile principale, per cui non integrano né una nuova costruzione né una ristrutturazione edilizia”.

(14) TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 31 agosto 2018, n. 1235.

(15) TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 4 marzo 2019, n. 360.

Segnaliamo che, in alcuni casi, la giurisprudenza¹⁶ ha qualificato la sua installazione come un’ipotesi di manutenzione straordinaria per la quale serve la CILA: e ciò in quanto dette tende, pur essendo destinate ad alterare la facciata dell’edificio cui accedono (per cui non possono definirsi interventi di manutenzione ordinaria), hanno tuttavia semplice funzione (accessoria e pertinenziale) di arredo del-

(16) TAR Molise, sent. 4 maggio 2015, n. 181; TAR Lazio, Latina, sent. 10 settembre 2015, n. 611; TAR Basilicata, sent. 22 gennaio 2015, n. 57; TAR Campania, Salerno, sez. I, sent. 21 giugno 2013, n. 1377; Napoli, sez. IV, sent. 14 novembre 2011, n. 5324.

Segnaliamo, comunque, che in qualche occasione è stato ritenuto necessario il permesso di costruire: ad esempio, il TAR Basilicata, nella sent. 27 giugno 2008, n. 337, ha affermato che *“Al riguardo va sottolineato che per l’installazione di tende e/o strutture parasole risulta necessario il rilascio del provvedimento di concessione edilizia, ora denominato permesso di costruire (sul punto cfr. TAR Piemonte Sez. I Sent. n. 1136 del 26.04.2005; TAR Lazio Roma Sez. II-ter Sent. n. 1841 dell’08.03.2002), in quanto opere edilizie che, essendo finalizzate alla migliore fruizione di un immobile, risultano destinate ad essere utilizzate in modo permanente (anche se, come nella specie, solo per alcuni mesi all’anno) e non a titolo precario”.*

lo spazio esterno, limitata nel tempo e nello spazio, in quanto si tratta di strutture generalmente utilizzate nella sola stagione estiva e che non determinano alcuna variazione plano-volumetrica dell’immobile principale, per cui non integrano né una nuova costruzione né una ristrutturazione edilizia.

In rari casi, comunque, la giurisprudenza, ha ritenuto necessario il permesso di costruire, come nel caso di *“una tenda di 55 mq con copertura laterale ed anteriore e sistema di ancoraggio al suolo attraverso sette pali cementati al calpestio e sei travi metalliche bullonate alla parete”*¹⁷, utilizzata stabilmente ed in mo-

(17) TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 19 marzo 2013, n. 1519: *“Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa, ai fini della ricorrenza del requisito della precarietà di una costruzione, che esclude la necessità del rilascio di un titolo edilizio, si deve valutare l’opera alla luce della sua obiettiva ed intrinseca destinazione naturale, con la conseguenza che rientrano nella nozione giuridica di costruzione, per la quale occorre il permesso di costruire, tutti quei manufatti che, anche se non necessariamente infissi nel suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi in modo stabile, non irrilevante*



do durevole per finalità commerciali (somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti), ritenendo il manufatto non precario.

È utile ricordare che nel caso del condo-

minio di norma serve l'autorizzazione dell'assemblea, visto che il regolamento condominiale potrebbe prevedere che,

per tutelare il decoro architettonico, le tende da sole siano del medesimo colore e dello stesso modello.

e non meramente occasionale (T.A.R. Napoli, Sez. VIII, 2 luglio 2010 n. 16563 e Sez. III, 16 aprile 2008, n. 2207). Il testo unico in materia edilizia DPR n. 380/2001 annovera, all'art. 3, primo comma, lett. e), tra gli interventi di nuova costruzione, per i quali è richiesto il permesso di costruire, "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee"; quindi sono esenti dall'assoggettamento al permesso di costruire solo le costruzioni aventi caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale, cioè destinate fin dall'origine a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo mentre: al contrario, deve ritenersi sottoposta a tale regime la realizzazione di manufatti destinati ad una utilizzazione perdurante nel tempo, di talché l'alterazione del territorio non può essere considerata temporanea, precaria od irrilevante. Applicando tali principi, deve escludersi il carattere temporaneo e precario di una tenda di 55 mq. utilizzata stabilmente ed in modo durevole per finalità commerciali (somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti)".

