



15 MAG. 2009

**Prot. 65296**

SCARICATO

Al Comune di Castel Gandolfo  
Area Tecnica  
Piazza della Libertà, n. 7  
00040 Castel Gandolfo (RM)

**Oggetto: Parere in merito alla possibilità di installare tende frangisole – Comune di Castel Gandolfo.**

Il Comune di Castel Gandolfo, in considerazione delle esigenze degli operatori commerciali, ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di installare tende frangisole al servizio delle attività svolte, con particolare riferimento a quella di ristorazione.

In particolare, il Comune chiede se sia necessario un titolo abilitativo per dette installazioni, anche relativamente all'ipotesi di esistenza di vincoli paesaggistici, o se viceversa sia attività ascrivibile alla categoria dell'attività edilizia libera.

Inoltre, presenta un caso concreto relativo all'avvenuta installazione di una tenda motorizzata, ancorata a terra tramite piastre imbullonate, di cui allega documentazione fotografica.

Per quanto concerne il caso specifico sottoposto all'attenzione di questa Direzione Regionale, si rammenta che l'attività di supporto della scrivente Area riguarda gli aspetti interpretativi della normativa vigente in materia urbanistica e paesaggistica con riferimento a fattispecie generali ed astratte e non si estende alla valutazione dei singoli casi concreti, di competenza dell'amministrazione comunale. Di conseguenza questa area risponde alla questione di ordine generale proposta dal Comune senza esprimersi sulla fattibilità dell'intervento specifico.

Al fine di inquadrare la questione relativa al titolo abilitativo necessario per l'installazione di tende, è necessario esaminare se tale opera rientri o meno nella nozione di costruzione quale delineata dall'art. 3, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001 e ulteriormente specificata dalle numerose pronunce della



giurisprudenza.

Può dirsi pertanto, in prima approssimazione, che il termine costruzione, nella normativa edilizia, comprende non solo i manufatti in muratura, ma qualsiasi opera, ancorché priva di volume interno utilizzabile, che comporti perdurante modifica dello stato dei luoghi e che sia preordinata a soddisfare esigenze permanenti.

In sostanza la nozione giuridica di costruzione presuppone:

- sotto il profilo del materiale: l'indifferenza del materiale utilizzato, prescindendosi dal fatto che il manufatto sia realizzato mediante opere murarie, in metallo, in legno, in laminati di plastica o altro;
- sotto il profilo strutturale dell'ancoraggio al suolo: che il manufatto sia stabilmente infisso al suolo o ai muri di un'opera preesistente, comprendendo anche quelli soltanto appoggiati al suolo (essendo irrilevante il mezzo tecnico con il quale viene assicurata la stabilità del manufatto), senza che abbia rilevanza la più o meno facile rimovibilità;
- sotto il profilo della rilevanza: l'idoneità del manufatto a comportare la perdurante, non irrilevante e non meramente occasionale modifica dello stato dei luoghi con materiale posto sul suolo, implicando una definita occupazione dello spazio;
- sotto il profilo funzionale: che le opere siano preordinate a soddisfare esigenze non precarie.

Al ricorrere di tali presupposti, l'opera realizzata rientra a tutti gli effetti nella nozione di costruzione e pertanto essa va assoggettata alla relativa disciplina (permesso di costruire ex art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 o DIA).

Come evidente, il concetto di costruzione ha uno spettro molto ampio: si pensi a talune definizioni della giurisprudenza, a tenore delle quali *“qualsiasi impianto costituito da strutture fisse, saldamente ancorate al suolo, la cui installazione comporta una indubbia modifica dell'assetto del territorio, necessita del rilascio di concessione edilizia”* (Cass. Pen., sez. III, n. 662/2000), *“rientrano nel concetto di costruzione tutti quei manufatti che, non necessariamente infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a quest'ultimo, alterino lo stato dei luoghi in modo definitivo e rilevante e non meramente occasionale”* (C.d.S., sez. V, n. 524/2001), richiedendosi *“la concessione edilizia anche per costruzioni di modesta consistenza e non comportanti incremento di carico insediativo”* (C.d.S., sez. II, n. 20/1990).

Così delineata la nozione, occorrerà poi valutare caso per caso se quanto si intende installare abbia o meno le caratteristiche sopra evidenziate o meno.

In effetti, l'installazione di tende normalmente presuppone un struttura di sostegno, che può tuttavia notevolmente variare per dimensioni, materiali, ancoraggio al suolo, e quindi per impatto e



rilevanza urbanistica e paesaggistica.

Tale tipo di valutazione delle fattispecie concrete, ovviamente, non può che spettare al Comune.

A titolo soltanto esemplificativo può dirsi che, normalmente, telai o altri strumenti tecnici idonei ad intercludere stabilmente uno spazio libero sono annoverati tra le costruzioni.

Inoltre, la giurisprudenza è consolidata nel richiedere, per le tettoie il permesso di costruire (Cass. Pen., sez. III, n. 22126/2008; Cass. Pen., sez. III, n. 10534/2009; Cass. Pen., sez. III, n. 19973/2008), in quanto possono essere utilizzate come riparo ed aumenta quindi l'abitabilità dell'immobile, mentre per i pergolati, strutture aperte sia lateralmente che nella parte superiore, viene richiesta la DIA. Le strutture in questione, in definitiva, possono essere assimilate ai pergolati che, all'occorrenza, mediante estensione della tenda, diventano tettoie. Pertanto, il regime giuridico applicabile sarebbe quello della DIA.

Va inoltre ribadito il concetto di precarietà, visto che il Comune qualifica come tale l'opera della quale invia la documentazione fotografica. La precarietà non discende dai materiali utilizzati o dal suo sistema di ancoraggio al suolo (fermo restando che in questa ipotesi l'opera è stabilmente infissa al suolo), bensì dall'uso oggettivo al quale il manufatto stesso è destinato, escludendosi la precarietà tutte le volte in cui si tratti di strutture destinate a dare un'utilità prolungata nel tempo ampliando il godimento dell'immobile. Anche la stagionalità dell'opera non comporta la sua precarietà, potendo la stessa essere destinata a soddisfare bisogni non provvisori sebbene intervallati nel tempo, assicurando in tal modo la perpetuità della sua funzione. Opera precaria è solo quella finalizzata a soddisfare esigenze contingenti, cronologicamente delimitate e ad essere rimossa dopo il momentaneo uso. Le caratteristiche strutturali e le dimensioni della struttura in questione, nonché la sua palese stabilità, escludono il connotato di precarietà, evidenziando come le opere devono ritenersi idonee a mutare l'assetto urbanistico dei luoghi e richiedano per la loro realizzazione il rilascio di titolo abilitativo.

Peraltro, discorso parallelo è quello della rilevanza paesaggistica di tali interventi.

Come noto, nelle zone paesisticamente vincolate è inibita ogni modificazione dell'assetto del territorio, attuata attraverso lavori di qualsiasi genere, non soltanto edilizi, con le sole deroghe eventualmente individuate dal piano paesaggistico, ex D.Lgs. n. 42/2004, art. 143, comma 4, lett. b), e degli interventi previsti dal successivo art. 149.

Naturalmente, l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 potrà essere rilasciata dal Comune stesso in regime di subdelega, mentre per gli interventi posti in essere senza tale preventiva autorizzazione, l'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà svolto secondo le



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi*

procedure previste ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del Codice Urbani.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Lapovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Dott.ssa Marina Ajello