

Pensiline, tettoie e verande nella Babele tutta italiana degli 8000 regolamenti edilizi

Come aumentare lo spazio e migliorare il comfort della propria casa senza commettere un abuso edilizio.

Per creare un zona d'ombra o difendersi dagli agenti atmosferici spesso si ricorre all'installazione di tettoie, pensiline o verande. Ma vi è il rischio di commettere un abuso edilizio se non si conosce il Regolamento edilizio della propria città (prima difficoltà: ci sono più di 8 mila regolamenti edilizi in tutta Italia).

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.

Pertanto è sempre consigliabile contattare un professionista abilitato e poi rispettare i paletti del Regolamento edilizio vigente nel Comune in cui è situato l'immobile su cui si vuole intervenire. Cosa si può fare e quali procedure sono necessarie.

1. Pensiline

La **pensilina fissa** (con copertura non apribile o non amovibile) 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.

A **Roma**, ad esempio, una circolare comunale ha spiegato che l'installazione di una pensilina con aggetto inferiore ad 1,2 metri è assimilabile ad un restauro e risanamento conservativo e quindi necessita della SCIA, mentre la realizzazione di una pensilina eccedente quel limite è da assimilare ad un intervento di ristrutturazione edilizia, con necessità di richiedere il permesso di costruire.

A **Milano** le pensiline sono escluse dal calcolo della superficie utile di pavimento (Slp), ma se la loro superficie supera il 20% della Slp dell'immobile e sono fisse vengono considerate come una nuova costruzione e per realizzarle bisogna richiedere il permesso di costruire.

2. Tettoie o Porticati

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 quasi 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.

3. Pergolati

Il pergolato, invece, che non è altro che una tettoia dotata di una **copertura mobile** o leggera e 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.

Per fare degli esempi, a **Roma i pergolati rientrano nelle attività di edilizia libera se realizzati come arredo e abbellimento di un immobile residenziale.**

Il Comune di **Bari** scende invece nel dettaglio e spiega quando l'installazione di un pergolato o un gazebo è considerata costruzione ornamentale soggetta a Scia. Per rientrare in questa casistica i pergolati devono essere alti fino a 2,70 metri e la superficie deve essere inferiore al 30% di quella dell'alloggio. Per i gazebo l'altezza limite è 3 metri e la superficie massima 25 metri quadri.

Una sentenza del **Consiglio di Stato** ha previsto altri criteri affermando, in sostanza, che i **gazebo possono essere sempre posizionati, senza permessi, anche sui terrazzi.**

4. Verande

La creazione di una veranda chiusa con infissi in alluminio 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 infissi 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** 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 aero-illuminanti.

A **Torino**, per esempio, la superficie di pavimento interessata da verande non può essere superiore a 9 metri quadri complessivi per unità immobiliare. Bisogna inoltre rispettare il rapporto di 1/8 tra la somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono su di essa.

Ci sono però delle eccezioni. A **Palermo** il regolamento edilizio prevede una semplice comunicazione per la chiusura, con strutture precarie, di verande e balconi che non si affacciano su strade e piazze. Quelle orientate a Sud, poi, non sono computate nel volume edificabile.