



Roma, li .....

**Oggetto:** Riscontro quesito in ordine alla realizzazione di tettoie.

Comune di Sant'Apollinare (FR)

In un riscontro ad un recente quesito posto da codesto medesimo Comune, la scrivente Direzione aveva già avuto modo di rilevare riguardo alla disposizione di cui all' art. 3, lett. E - e. 6, del DPR n. 380/2001 (la quale include fra gli "interventi di nuova costruzione" – richiedenti, come tali, il permesso di costruire - gli "interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale") che là dove *"gli strumenti urbanistici – anche a ragione della loro assenza - non qualificano alcuna opera pertinenziale come "nuova "costruzione" gli unici interventi che, in via residuale, rimangono assoggettati, nell'ambito del territorio comunale, a permesso di costruire (e non a mera DIA) sono quelli che appunto comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale"*.

Se, pertanto, il volume ed in particolare la sua misura costituisce il discrimine per l'assoggettabilità o meno dell'opera pertinenziale a permesso di costruire, si inferisce agevolmente che nella fattispecie di tettoie (le quali, in quanto tali, si esprimono in termini di superficie e non di volume) va in radice esclusa la necessità di tale permesso, essendo sufficiente – giusta quanto statuito dal citato DPR n. 380/2001 – il ricorso alla DIA quale titolo abilitativo legittimante.

Quanto alla ricomprensione delle tettoie nella nozione di pertinenza urbanistica (così come ricostruita dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato: in proposito, fra le tante, sez. VI n. 1174 dell'8.3.2000 e sez. V n. 2325 del 18.4.2001) esse sono suscettibili in tale categoria qualora detti manufatti - come avviene, in fatto, nella quasi generalità dei casi - sia non solo preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo



# REGIONE LAZIO

---

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

servizio, ma deve essere anche sfornito di un autonomo valore di mercato e dotato comunque di un volume ovvero superficie modesto (la cui entità, non essendo a priori definibile, non può che essere oggetto di discrezionale apprezzamento, avuto riguardo alla concreta fattispecie) rispetto all'edificio principale.

Le superiori considerazioni rimangono, con tutta evidenza, ferme a prescindere sia dall'allocazione delle strutture in questione nell'uno o nell'altro ambito del territorio comunale sia dai materiali che le compongono.

**Il Direttore**  
**(Arch. Paolo Ravaldini)**