

Non serve il permesso di costruire per il rifacimento di un tetto



Dal Tar: il rifacimento del tetto divelto dal vento non richiede il permesso di costruire, si configura come ristrutturazione edilizia ricostruttiva

E' necessario il rilascio del permesso di costruire qualora vi sia un intervento che porta ad una modifica (parziale o totale) dell'organismo edilizio preesistente ed un aumento della volumetria complessiva; al contrario, in riferimento alla **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** il titolo edilizio non è richiesto; l'unico limite ora previsto è quello dell'identità di volumetria.

Questo è il caso esaminato nella **sentenza n. 178/2019** del Tar Calabria in merito ad una controversia sorta a seguito di un intervento di **rifacimento di un tetto divelto dal vento**.

In particolare, trattasi di un progetto di ristrutturazione ed adeguamento tecnologico di un fabbricato aziendale esistente.

Su segnalazione della Soprintendenza archeologica i tecnici comunali eseguono un sopralluogo delle opere, rilevando l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire. Viene quindi emesso un **provvedimento di demolizione e ripristino dei luoghi**.

I proprietari presentano ricorso avverso l'ordine di demolizione dei seguenti lavori:

- rifacimento della copertura del manufatto esistente
- realizzazione di 2 tettoie con struttura in profilati metallici e pannelli di lamiera coibentata.

I ricorrenti sostengono che, la sostituzione della copertura preesistente con quella rinvenuta in occasione del sopralluogo, realizzata in pannelli di lamiera coibentata sorretti da struttura in profilati metallici poggianti sulla muratura esistente, **si è resa necessaria a seguito di alcuni eventi calamitosi che hanno colpito la zona interessata**, scopercchiando in parte il manufatto e rendendo necessario ed urgente l'intervento di ripristino.

Tale intervento costituirebbe il ripristino di parte di edificio crollato e, tenuto anche conto che nel rifacimento della copertura divelta dal vento è stata rispettata la sagoma dell'edificio preesistente, **non rientrerebbe quindi tra quelli per cui è necessario il permesso di costruire.**

Viene anche chiarito che non tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia necessitano del rilascio del permesso di costruire, ma solo quelli:

- specificamente indicati dall'art. 10, comma 1, lett. c) dpr n. 380 del 2001
- quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti

Nel caso in esame, a detta dei ricorrenti, la nuova copertura non ha comportato alcun mutamento nella sagoma dell'edificio, né alcun aumento volumetrico: non occorre, pertanto, ottenere alcun previo permesso di costruire.

Quanto alle tettoie, esse costituirebbero delle "pertinenze" poste al servizio di edifici già esistenti e legittimamente sottratte al regime del permesso di costruire ed assoggettate, invece, a quello della denuncia di inizio attività.

Decisione del Tar

Come chiarito dai giudici amministrativi, è necessario il rilascio del permesso di costruire qualora vi sia una modifica (parziale o totale) dell'organismo edilizio preesistente ed un aumento della volumetria complessiva; solo in questi casi l'intervento si caratterizza come "trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio".

Al contrario, nel caso di "**ristrutturazione ricostruttiva**" **non vi è necessità di permesso di costruire** se, a maggior ragione, non si verifica alcuna variazione di volume, di sagoma e di area di sedime.

Nel caso in esame, **il ricorso è accolto** poiché non viene contestata la modifica della sagoma, se non in forma generica, e deve ritenersi che l'intervento realizzato dai ricorrenti non possa farsi rientrare tra quelli per i quali è richiesto il permesso di costruire.

E' invece respinto il ricorso relativo alle tettoie in quanto realizzate appoggiandole ad edifici preesistenti, in modica quindi della sagoma originaria.

Come infatti confermato dall'orientamento giurisprudenziale consolidato si ha che:

gli interventi consistenti nell'installazione di tettoie o di altre strutture che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici ... non possono ... ritenersi installabili senza permesso di costruire allorquando abbiano dimensioni tali da arrecare una visibile alterazione del prospetto e della sagoma dell'edificio. In quest'ultimo caso, la realizzazione di una tettoia, indipendentemente dalla sua eventuale natura pertinenziale, è configurabile come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. D), D.P.R. n. 380 del 2001, nella misura in cui realizza l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ed

è quindi subordinata ad regime del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. C), dello stesso d.P.R. laddove comporti una modifica della sagoma o del prospetto del fabbricato cui accede.

In conclusione, l'ordinanza impugnata va annullata solo in riferimento all'ordine di demolizione dei lavori di rifacimento della copertura del fabbricato di proprietà dei ricorrenti.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"