



Gazebo, ci vuole l'autorizzazione del Comune?

Permesso di costruire e abuso edilizio: chi costruire sulla terrazza dell'edificio, sul giardino o sul patio di casa un gazebo deve chiedere l'autorizzazione al Comune?

Non è sempre facile stabilire il confine tra edilizia libera e costruzioni che richiedono l'autorizzazione del Comune, ossia il cosiddetto permesso di costruire, per non essere considerate un abuso edilizio e, quindi, non subire un ordine di demolizione

I problemi si pongono soprattutto per **pergolati, gazebo, tettoie, pensiline** e, più di recente, le **pergotende**, in quanto opere di limitata consistenza il cui impatto sul territorio è generalmente modesto. Fin quando, per queste opere, si può procedere senza dover chiedere l'autorizzazione all'amministrazione comunale (cosiddetta **edilizia libera**) o presentando semplicemente una comunicazione di inizio attività, e in quali casi, invece, è necessario il titolo edilizio (il **permesso di costruire**)?

Spesso la disciplina è contenuta nei regolamenti edilizi comunali, da cui è possibile anche verificare se vi sono particolari vincoli paesaggistici da rispettare.

La questione è stata di recente affrontata dal Consiglio di Stato con una sentenza che brilla per chiarezza (Cons. St. sent. n. 306/2017 del 25.01.2017) in quanto ha definito quando, oltre ai casi del pergolato e della veranda, è necessario **chiedere l'autorizzazione al Comune per il gazebo**.

Gazebo: cos'è?

Il **gazebo**, nella sua configurazione tipica, è una struttura leggera, non aderente ad altro immobile (quindi, ad esempio, non appoggiata a uno dei muri dell'edificio).

Il gazebo è coperto nella parte superiore ed è, invece, aperto ai lati.

Di norma viene realizzato con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili.

Spesso il gazebo è utilizzato per l'allestimento di eventi all'aperto, anche sul suolo pubblico, e in questi casi è considerata una **struttura temporanea**.

In altri casi il gazebo è realizzato in modo **permanente** per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.

Non si parla quindi di gazebo quando i materiali utilizzati non sono tutti leggeri, e se la struttura è stata realizzata in aderenza ad un preesistente immobile in muratura.

Gazebo, ci vuole il permesso di costruire?

Secondo la giurisprudenza, il gazebo necessita del permesso di costruire quando la sua finalità non sia transitoria e precaria (il caso in cui venga allestito solo per un periodo di tempo limitato, ad esempio per un ricevimento).

Il Tar Molise (Tar Molise Campobasso, sent. n.353/2016. Cfr. anche Tar Napoli sent. n. 2282/2016: «I manufatti non precari, in quanto funzionali a soddisfare esigenze permanenti, devono ritenersi idonei ad alterare lo stato dei luoghi, con conseguente incremento del carico urbanistico, a nulla rilevando la loro eventuale precarietà strutturale, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere murarie (come, ad esempio, per gazebo o chioschi). In tal senso, la precarietà dell'opera – che esonera dall'obbligo del permesso di costruire – postula un uso specifico e temporalmente limitato del bene, mentre la precarietà dei materiali utilizzati non esclude la destinazione del

manufatto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo, tali per cui lo stesso è riconducibile nell'ipotesi prevista alla lett. e.5) del comma 1 dell'art. 3, D.P.R. n. 380 del 2001 – che include tra le nuove costruzioni le installazioni di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee») ha detto che i gazebo non precari, ma funzionali a soddisfare **esigenze permanenti**, vanno considerati manufatti alteranti lo stato dei luoghi, con sicuro **incremento del carico urbanistico**.

Non rileva la precarietà strutturale del manufatto (ossia l'utilizzo di materiali leggeri), la **rimovibilità** della struttura e l'assenza di **opere murarie**, posto che il gazebo non precario non è deputato ad un uso per fini contingenti, ma è destinato ad un utilizzo per soddisfare esigenze durature nel tempo e rafforzate dal carattere permanente e non stagionale dell'attività svolta.

Solo il gazebo precario non richiede il permesso di costruire.

E' la «precarietà» dell'opera, che esonera dall'obbligo di chiedere l'autorizzazione al Comune, necessita di un uso specifico e temporalmente limitato del bene.

Diverso è il caso di uso stagionale, il quale implica che il manufatto sia preposto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo; in quest'ultimo caso il gazebo si considera «nuova costruzione» (e pertanto necessita della licenza edilizia), benché si tratti di manufatto leggero, anche prefabbricato, e di struttura di qualsiasi genere usata come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Anche la Cassazione è sulla stessa linea (Cass. sent. n. 35481/2016): in materia edilizia al fine di ritenere sottratta al preventivo rilascio del permesso di costruire la realizzazione di un manufatto per la sua asserita natura precaria, la stessa non può essere desunta dalla temporaneità della destinazione soggettivamente data all'opera dal costruttore, ma deve ricollegarsi alla intrinseca destinazione materiale dell'opera a un uso realmente precario e temporaneo per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente possibilità di successiva e sollecita eliminazione, non risultando, peraltro, sufficiente la sua rimovibilità o il mancato ancoraggio al suolo.

(Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto penalmente rilevante la realizzazione abusiva di sei piccoli manufatti, alcuni costruiti su basamento di cemento armato, altri su pedane di ferro, adibiti ad abitazione, avendo camera da letto, bagno, soggiorno, gazebo e recinzione).

Il tribunale di Roma (Trib. Roma, sent. n. 3216/2016) ha ritenuto integrato il reato di **abuso edilizio** nel caso di costruzione, nel cortile, di un **gazebo** in legno, fissi in terra ed inamovibili, trattandosi di ampliamento soggetto a permesso di costruire.

Invece il (Tar Catanzaro Tar Catanzaro, sent. n. 7/2016) ha detto che l'installazione di un **gazebo** che si ponga quale elemento pertinenziale con una volumetria inferiore al 20%, per le esigue caratteristiche strutturali e dimensionali non è tale da avere un rilevante impatto urbanistico e, pertanto, non può essere soggetto al rispetto della disciplina in materia di distanze, né al **permesso di costruire**.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano