Roof garden, è una nuova costruzione o una pertinenza?

26 Novembre 2020

Il roof garden, realizzato sul lastrico solare, è una pertinenza o una nuova costruzione? Di quali permessi necessita? A questa e altre domande ha risposto il **Tar Sicilia** con la **sentenza 2446/2020**.

Roof garden e lavori sul lastrico solare, il caso

Il proprietario di un albergo aveva realizzato un **roof garden sul lastrico solare** dopo aver ottenuto il nulla osta dalla Soprintendenza. Il Comune, dopo aver condotto un sopralluogo, ha rilevato difformità tra la struttura realizzata e quella autorizzata dalla Soprintendenza. Per questo motivo, ha ordinato la demolizione delle opere.

Il proprietario ha però presentato ricorso sostenendo che la struttura realizzata non si qualificasse come nuova costruzione, ma come intervento minore. Per questo non sarebbe stato necessario il permesso di costruire, ma una Scia. Secondo il proprietario, inoltre, la struttura realizzata poteva essere considerata una **pertinenza** dell'albergo perché la sua volumetria era inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Pertinenza e nuova costruzione, le differenze

I giudici hanno ricordato che, in base all'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (**Dpr 380/2001**), "le pertinenze che comportino un volume **fino al 20% del volume** dell'edificio principale o che non siano qualificate come nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici, non sono soggette al previo rilascio del permesso di costruire".

Nonostante ciò, ha aggiunto il Tar, la giurisprudenza ha da tempo chiarito che "il **concetto di pertinenza** civilistico e quello **urbanistico/edilizio** sono da tenere distinti, sicché gli interventi che, pur essendo accessori a quello principale, incidono con tutta evidenza sull'assetto edilizio preesistente, determinando un aumento del carico urbanistico, devono ritenersi sottoposti a permesso di costruire".

Per qualificare un'opera come pertinenza, quindi non rilevano solo gli elementi strutturali (composizione dei materiali, smontabilità o meno del manufatto) ma anche i **profili funzionali**. Ai fini edilizi, spiegano i giudici, per essere classificata come pertinenza, non è sufficiente che l'opera sia posta a servizio dell'edificio principale, ma deve essere privo di una autonoma destinazione e utilizzazione.
Nel caso esaminato, il roof garden ospitava un ristorante, che poteva essere **utilizzato in modo autonomo e separato** dall'albergo. Elemento che ha fatto escludere ai giudici la sua classificazione come pertinenza.

I giudici hanno aggiunto che, in base all'articolo 20 della LR 4/2003, **non è richiesto il permesso di costruire per la copertura di terrazze fino a 50 metri quadri** a condizione che si acquisisca il nulla osta della Soprintendenza.

Dal momento che la Soprintendenza si era pronunciata su un progetto non corrispondente alla realtà,

i giudici hanno concluso che mancasse il reale nulla osta e hanno quindi confermato l’ordine di demolizione.

sentenza 2446