

Pubblicato il 27/11/2025

**Sent. n. 1973/2025**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania**

**sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 740 del 2025, proposto da [omissis], rappresentata e difesa dall'avvocato Antonio Rizzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

**contro**

Comune di Salerno, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Roberto Malzone e Anna Attanasio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

**per l'annullamento:**

a) della determinazione resa dal Responsabile del Servizio di Rigenerazione Urbana e dal Direttore del Settore Trasformazioni Urbanistica ed Edilizia del comune di Salerno prot. n. [omissis], recante il diniego sull'istanza di sanatoria inoltrata dalla ricorrente in data [omissis] e del correlativo parere contrario, nonché di qualsiasi altra manifestazione di volontà negativa espressa sulla predetta domanda, non conosciuta ed ove esistente, ivi compreso, ove necessario, il parere dirigenziale n. [omissis] e la proposta del responsabile del procedimento prot. n. [omissis], nonché quella prot. [omissis]; b) di ogni altro atto anteriore, connesso e conseguente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Salerno;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 26 novembre 2025 il dott. Michele Di Martino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO**

1. Con ricorso ritualmente notificato e depositato, parte ricorrente ha allegato e dedotto che: è divenuta proprietaria, per atti di compravendita per notar [omissis], di un'unità abitativa a schiera con asservito terreno, sita nel comune di Salerno alla via [omissis], in catasto fabbricati al foglio [omissis], particella [omissis], subalterno n. [omissis], Cat. [omissis] ed in catasto terreni al foglio [omissis], particelle nn. [omissis]; l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione propria e del proprio nucleo familiare e risulta realizzata in virtù di concessione edilizia n. prot. [omissis] e concessione edilizia in sanatoria n. [omissis]; tale costruzione è prospiciente ad un annesso ampio giardino, dove è stato realizzato un gazebo di modeste dimensioni in legno, bullonato al suolo; di recente, in data [omissis], ha inoltrato, a titolo cautelativo, al Comune di Salerno un'istanza di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e smi, comprendente il suddetto manufatto, malgrado il predetto titolo edilizio non fosse necessario, essendo il piccolo intervento in questione soggetto alla

disciplina della libera edilizia ex art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, così come modificato dalla legge 142/2022; sull'istanza di regolarizzazione amministrativa è stato reso il parere comunale direttoriale n. [omissis], contenuto in una comunicazione ex art.10 bis legge 7.8.1990 n.241 e smi, nella quale sono stati rappresentati i motivi ritenuti ostativi all'accoglimento della domanda; in particolare, si è evidenziato che il gazebo in questione avrebbe l'altezza di metri 2,60 a fronte della prescrizione dell'art. 191.2 del vigente Regolamento urbanistico edilizio comunale che prevede un'altezza massima pari a mt. 2,50, mentre la chiusura con vetrata di tipo VEPA non sarebbe consentita per la tipologia di gazebo, la cui realizzazione sarebbe soggetta alla presentazione di SCIA ex art. 22 del DPR. N. 380/01 e smi..

2. Tanto premesso in punto di fatto, la ricorrente ha lamentato l'illegittimità e l'erroneità degli atti impugnati, lamentando un unico vizio di illegittimità, così di seguito rubricato:

Violazione delle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Salerno. Violazione degli artt.3, 6, 10, 22, 31 e 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Violazione della legge n. 241/90 e s.m.i. Eccesso di potere per svilimento. Carenza dei presupposti. Difetto di istruttoria e di motivazione. Erroneità. Irragionevolezza. Contraddittorietà. Trasvalimento dei fatti. Violazione della legge n. 142/22 di conversione del decreto aiuti bis n. 115/2022 e della legge 105/2024 di conversione del decreto n. 69/2024.

3. Con un unico motivo di censura, la parte ricorrente ha eccepito l'illegittimità del provvedimento di diniego epigrafato, rilevando che, a rigore, il manufatto in questione, ubicato nel giardino del complesso immobiliare di sua proprietà, assurgerebbe a struttura pertinenziale, come tale assoggettabile al regime dell'edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, trattandosi peraltro di opera conforme alla disciplina del vigente R.U.E.C.

4. Sulla scorta delle descritte causali, ha invocato l'accoglimento della domanda.

5. Si è costituito per resistere il Comune di Salerno il quale, contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto, ha concluso per il rigetto del ricorso.

6. All'udienza pubblica del 26 novembre 2025 la causa è stata assegnata a sentenza.

## DIRITTO

7. Come esposto in narrativa, con il ricorso all'esame del Collegio, la ricorrente ha chiesto l'annullamento dell'impugnato provvedimento di diniego di sanatoria, rilevando, con un unico motivo di ricorso: 1) che il gazebo in contestazione sarebbe un'opera di minima entità dimensionale, bullonata al suolo ma facilmente rimovibile; b) che l'opera non costituirebbe volume, essendo di natura pertinenziale ed aperta sui lati: le vetrata VEPA assolvono a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici; c) che l'intervento rientrerebbe nell'edilizia libera ex art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e l'istanza di sanatoria sarebbe stata presentata solo "per ragioni cautelative; d) l'eccedenza di 10 cm in altezza, rispetto alle prescrizioni dell'art. 191.2 del RUEC, è sanabile.

8. Ciò posto, il ricorso è infondato e, pertanto, deve essere respinto.

9. Occorre osservare che il bene rinvenuto, nel verbale di sopralluogo prot. n. 266728 del 7/11/2024, viene descritto come una "struttura in legno coperta con tetto a padiglione e completamente chiusa da vetrata di tipo VEPA. La struttura risulta bullonata a delle piastre in acciaio saldamente ancorate al suolo. Le dimensioni del capanno sono state rilevate in circa 5.80 m per 4.00 m ed una altezza alla gronda di circa 2.60 mt". Lo stesso tecnico, nella relazione tecnica allegata all'istanza di sanatoria, aveva asseverato che "il gazebo è in legno poggiato sul suolo e fissato con bulloni. Ha una superficie di mq. 23.40".

Orbene, dalla descrizione dell'opera e dai rilievi fotografici annessi, si evince chiaramente la tipologia del manufatto, qualificabile come gazebo, il quale, benché pertinenziale all'immobile principale, non presenta il carattere di precarietà ed amovibilità.

Secondo consolidata giurisprudenza amministrativa, ai fini della configurabilità come attività edilizia libera, per "gazebo" si intende, nella sua configurazione tipica, una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in

ferro battuto, in alluminio o in legno, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili (Cfr. Consiglio di Stato Sez. VI, 30 agosto 2023, n. 8049).

Il manufatto in discorso risulta, invece, completamente chiuso lateralmente da vetrare tipo VEPA (in contrasto con quanto previsto dall'art. 192.2 del RUEC che consente le eventuali pannellature laterali grigilate con una superficie massima pari al 50% del lato interessato) e costituito da una struttura in legno coperta con tetto a padiglione (in contrasto con l'art. 191.2 del vigente RUEC che consentite la copertura ad incannucciata o in tessuto).

L'art. 6 d.P.R. n. 380/2001 annovera l'installazione libera di VEPA quando è finalizzata alla protezione "...dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati...", ad esclusione dei casi in cui genera la creazione di spazi stabilmente chiusi e volume: "...purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile".

Nel caso di specie, invece, il gazebo, stabilmente ancorato al suolo e chiuso su tutti i lati, è divenuto un vero e proprio volume, necessitante – dunque – di idoneo titolo edilizio.

Peraltro, secondo consolidata giurisprudenza, "...la 'precarietà' dell'opera, che esonera dall'obbligo del possesso del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e. 5, D.P.R. n. 380 del 2001, postula infatti un uso specifico e temporalmente delimitato del bene e non ammette che lo stesso possa essere finalizzato al soddisfacimento di esigenze (non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo. Non possono, infatti, essere considerati manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati a un'utilizzazione perdurante nel tempo, di talché l'alterazione del territorio non può essere considerata temporanea, precaria o irrilevante" (Consiglio di Stato, VI, 4 settembre 2015, n. 4116).

In altri termini, ove le opere contestate siano state realizzate, come nel caso in esame, per soddisfare esigenze di carattere permanente alle stesse non potrà attribuirsi carattere precario, con la conseguente necessità del titolo abilitativo, perché riconducibile agli interventi di cui alla lettera e.5) dell'art. 3 d.P.R. n. 380/2001, ossia "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti".

In argomento, è sufficiente ricordare la costante giurisprudenza secondo cui "Nella nozione di "manufatti leggeri" annoverabili nell'area dell'edilizia libera rientrano esclusivamente tende o gazebo che non abbiano autonomia funzionale e non realizzino uno spazio chiuso stabile" (Tar Campania, Napoli, sentenza n. 4974/2024).

10. Alla stregua delle superiori argomentazioni, il ricorso deve essere respinto.

11. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

## P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite a favore del Comune di Salerno, che liquida in euro 1.500,00, oltre I.V.A. e C.P.A., se dovute, nella misura di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 26 novembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Michele Di Martino, Referendario, Estensore

Laura Zoppo, Referendario

**L'ESTENSORE**

**Michele Di Martino**

**IL PRESIDENTE**

**Nicola Durante**

**IL SEGRETARIO**