

Pubblicato il 16/02/2026

Sent. n. 113/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria

Sezione Staccata di Reggio Calabria

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 582 del 2021, proposto dal sig. [omissis], rappresentato e difeso dall'avv. Vincenzo Bombardieri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Caulonia, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dagli avv.ti Emanuele Procopio e Rosa Ada Clemeno, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia.:

- dell'ordinanza di demolizione n. [omissis] emessa dal Comune di Caulonia - Area Urbanistica e patrimonio;
- di ogni atto antecedente, presupposto, successivo, connesso e/o consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, c.p.a.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 15 gennaio 2026 la dott.ssa Roberta Mazzulla e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso tempestivamente notificato e depositato, il ricorrente, quale comproprietario di un'area identificata al foglio di mappa n. [omissis] part. [omissis] sub [omissis] (avente la funzione di corte del fabbricato a tre piani f.t. censito al N.C.E.U. con il foglio di mappa n. [omissis] e particella n. [omissis]), ha impugnato l'ordinanza n. [omissis] con la quale il Comune di Caulonia gli ha ordinato la demolizione della tettoia in legno ivi installata, avente le dimensioni di 3,00 mt. x 10,00 mt., poggiante su pilastri fissati al suolo sul lato strada e ancorata al fabbricato dal lato opposto, in parte chiusa, per circa 6,00, mt., con pannelli coibentati per due lati e da una struttura, in ferro e vetri, con apertura, su un altro lato, utilizzata ad esclusivo servizio dell'attività commerciale "[omissis]". La demolizione della tettoia risulta essere stata ingiunta in quanto realizzata:

- in assenza della segnalazione certificata di inizio attività, secondo quanto previsto dall'art. 37 commi 1 e 6 D.P.R. n. 380/2001, secondo cui «[...] Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36» (così al comma 6);

- in violazione delle distanze rispetto alla strada provinciale, secondo quanto previsto dall'art. 16 del Codice della strada e art. 26 del Regolamento di attuazione;
- in assenza del parere di compatibilità con il vincolo paesaggistico ex D.lgs. n. 42/2004, trattandosi di un'area descritta in PRG come assoggettata a vincolo H5 (area di interesse archeologico), nonché soggetta a vincolo paesaggistico ambientale, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

2. Il ricorso risulta affidato ai motivi di diritto appresso sintetizzati:

- *“ILLEGITTIMITÀ PER VIOLAZIONE DELL’ART. 31 COMMI 1 E 6 DEL DPR. 6 GIUGNO 2001 N. 380 IN RELAZIONE ALL’ART. 6 COMMA 1 LETT. E QUINQUES) DEL MEDESIMO DPR. – VIOLAZIONE DELL’ART. 16 D.LGS. 30 APRILE 1992 N. 285 NONCHÉ DELL’ART. 26 D.P.R. 16 DICEMBRE 1992 N. 495”;*

L'opera edilizia in contestazione, tenuto conto delle reali dimensioni (mq. 24 circa superficie calpestabile e 29,80 mq. di superficie coperta) nonché delle relative caratteristiche costruttive, per come indicate nella relazione di parte allegata al ricorso (aperta su tre lati, dotata di tende ritraibili in tela ed in plastica, facilmente rimovibili ed apribili mediante anelli scorrevoli, non ancorata al fabbricato cui accede, aderendo semplicemente allo stesso, né infissa al suolo, essendo meramente appoggiata su piastre bullonate di facile ed immediata rimozione), costituirebbe un'opera precaria, come tale non necessitante del preventivo rilascio di un permesso di costruire. Si tratterebbe, infatti, di un elemento di arredo, avente finalità di mero riparo, dell'area cortilizia, rientrando nel regime dell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 comma 1 lettera *e-quinques* D.P.R. n. 380/2001.

L'opera in questione sarebbe, quindi, irrilevante anche avuto riguardo al regime giuridico delle distanze delle costruzioni dalle strade (art. 16 D.lgs. n. 285/92).

- *“2. ILLEGITTIMITÀ PER VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 31 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E 142, COMMA 1 LETT. M) DEL D. LGS 22 GENNAIO 2004 N. 42 - RAPPORTO DI STRUMENTALITÀ TRA VICOLO ARCHEOLOGICO E VINCOLO PAESAGGISTICO. INESISTENZA DI VINCOLI ARCHEOLOGICI NELLA ZONA. INESISTENZA DI VINCOLO PAESAGGISTICO INDIRETTO. – ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA”;*

- *“3. ILLEGITTIMITÀ PER VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 31 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 IN RELAZIONE AGLI ARTT. 142 COMMA 1 LETT. M), 135, COMMA 1, 145, COMMI 3 E 4 D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42 E ALL’ART. 17 COMMA 2 DELLA L. REGIONALE CALABRIA 16 APRILE 2002 N. 19”;*

L'area oggetto di intervento non potrebbe dirsi assoggettata a vincolo paesaggistico di cui alla lettera m) dell'art. 142 D.lgs. n. 42/2004 (cd. *zona di interesse archeologico*). Ciò in ragione della mancata individuazione, nella porzione del territorio comunale di interesse, di emergenze archeologiche sottoposte a vincolo diretto, tali da determinare la necessità di sottoporre a vincolo la più ampia zona in cui le stesse si inseriscono.

Pertanto, il predetto vincolo di cui all'art. 142 D.lgs. n. 42/2004 non potrebbe intendersi apposto, in quanto il Comune di Caulonia non avrebbe posto in essere la doverosa attività di conformazione della propria pianificazione urbanistica, secondo quanto previsto dall'art. 145 comma 4 D.lgs. n. 42/2004, alle previsioni del Quadro territoriale regionale con valenza paesaggistica (cd. QTRP) approvato dalla Regione Calabria ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 19/2002, essendosi piuttosto limitato a riportare tralasciamente nelle proprie previsioni di PRG, il predetto vincolo H5, area di interesse archeologico. La stessa Regione Calabria, a ciò compulsata, avrebbe accertato che l'area oggetto di intervento non è interessata da vincoli di natura paesaggistico/ambientale.

- *4. ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA – ILLEGITTIMITÀ PER VIOLAZIONE DELL’ART. 3 LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241. – ILLEGITTIMITÀ PER VIOLAZIONE DEGLI ARTT. 16 D.LGS. 30 APRILE 1992 N. 285 E 26, COMMI 3 E 5 DEL DPR 16 DICEMBRE 1992 N. 495, IN RELAZIONE ALL’ART. 2, COMMA 2 LETTERA F) E COMMA 3 LETTERA F) DEL D.LGS. 30 APRILE 1992 N. 285”;*

L'addebito circa il mancato rispetto delle distanze della tettoia avuto riguardo alla limitrofa sede viaria, erroneamente definita “strada provinciale”, sarebbe stato mosso senza un adeguato approfondimento istruttorio circa le reali caratteristiche della strada in questione. Trattandosi, infatti,

di una strada ad un'unica carreggiata, a doppio senso di circolazione, priva di banchine pavimentate e marciapiede, avrebbe dovuto essere qualificata in termini di strada locale, secondo quanto previsto dall'art. 2 D.lgs. n. 285/92.

3. Il Comune di Caulonia ha resistito al gravame mediante articolate e documentate deduzioni difensive, chiedendone il rigetto.

4. Con ordinanza n. 309 del 2.12.2021, non appellata, il Tribunale ha rigettato l'istanza cautelare, previa valutazione circa l'insussistenza del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*.

5. In occasione dell'udienza straordinaria del 15 gennaio 2026 la causa è stata trattenuta in decisione.

6. Il ricorso è infondato e, come tale, deve essere rigettato.

7. L'amministrazione comunale di Caulonia ha ordinato al ricorrente la demolizione della tettoia in contestazione non soltanto in quanto realizzata in pretesa violazione delle prescrizioni di cui all'art. 16 del Codice della Strada (*Fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dei centri abitati*) ed in assenza del preventivo parere dell'autorità tutoria dei vincoli paesaggistico/ambientali, ritenuti insistenti sull'area oggetto di intervento (vincoli che, peraltro, non risultano esclusi, considerato il tenore della documentazione allegata al ricorso; cfr. risposta della Regione Calabria al quesito posto dal ricorrente; doc. all. 4), ma anche e soprattutto in quanto sprovvista del necessario titolo abilitativo, di natura edilizia.

7.1 Più precisamente il Comune di Caulonia ha ritenuto che la tettoia in contestazione, tenuto conto delle caratteristiche costruttive e della relativa destinazione funzionale, dovesse essere preventivamente autorizzata, dal punto di vista squisitamente edilizio, mediante il rilascio di un titolo abilitativo – permesso di costruire/segnalazione certificata di inizio attività – in mancanza del quale la stessa integra gli estremi di un abuso, da sanzionarsi mediante la demolizione.

8. Ebbene, siffatto addebito non risulta efficacemente confutato, trovando piuttosto conferma tanto nelle allegazioni ricorsuali quanto nelle stesse deduzioni tecniche e nei documenti fotografici di cui alla perizia di parte versata in atti (cfr. doc. all. 2 e fotografie di cui alle pagine 5, 6, da 10 a 13).

9. L'opera edilizia in questione consiste, infatti, in una tettoia in legno, delle dimensioni di ben 30 mq. circa. Essa si presenta chiusa, sui tre lati "scoperti", con materiali di vario genere (tende, pannelli coibentati, vetri), addossata al fabbricato principale (la cui sagoma risulta evidentemente alterata) mediante la realizzazione di un "giunto tecnico", e fissata al suolo con piastre bullonate alla sottostante pavimentazione.

Tale tettoia, per ammissione dello stesso ricorrente, è posta ad esclusivo servizio dell'attività di ristorazione/bar, denominata il "[omissis]", esercitata al piano terra del fabbricato cui è addossata, essendo destinata a ospitarne gli avventori, anche ai fini della consumazione.

9.1 Ciò posto, a prescindere dalla pretesa facilità con cui potrebbe essere materialmente rimossa, la destinazione funzionale di siffatta tettoia non è, dunque, quella di "*arredo e riparo*" dell'area cortilizia del maggior fabbricato laddove è stata abusivamente costruita - così da rientrare nella cd. edilizia libera di cui alla lettera e quinquies dell'art 6 D.P.R. n. 380/2001- quanto piuttosto quella di incrementare, in modo durevole, la superficie (oltre che la cubatura) di vendita dell'attività di bar-ristorazione esercitata al piano terra del fabbricato in parola.

9.1 Le caratteristiche costruttive e dimensionali di tale struttura, in uno alla stabile destinazione funzionale della stessa, siccome posta ad esclusivo servizio dell'attività commerciale cui accede, sono, quindi, tali da qualificarla come una *nuova costruzione*, idonea a creare nuova superficie/cubatura, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

Tale opera, per come correttamente ritenuto dal Comune, abbisognava, quindi, del preventivo rilascio di un titolo edilizio (permesso di costruire/scia), la cui mancanza impone (atto dovuto e vincolato) l'irrogazione della sanzione demolitoria, quale unico rimedio idoneo ad assicurare il ripristino dell'assetto urbanistico-edilizio violato.

10. Quanto sopra trova conferma in quel consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui:

- "*la tettoia che presenta caratteristiche funzionali e soprattutto dimensionali tali da incidere sul tessuto urbanistico ed edilizio richiede il previo ottenimento di un titolo edilizio*" (cfr. T.A.R. Lazio

Latina sez. II, 24/01/2026, n. 45; T.A.R. Lazio, Roma, II, n. 5981/2024 e in senso analogo T.A.R. Umbria, I, n. 825/2022; Cons. St., VII, n. 9557/2023);

- *“una tettoia di rilevanti dimensioni che modifica l'assetto del territorio e occupa aree e volumi diversi rispetto alla "res principalis", indipendentemente dall'eventuale vincolo di servizio o di ornamento nei riguardi di essa, non può considerarsi, dal punto di vista urbanistico, sua pertinenza e richiede il permesso di costruire”* (cfr. ex multis, Cons. St., VII, n. 5605/2024);

- *“ai fini edilizi non può essere riconosciuta la natura pertinenziale quando, su un'area diversa ed ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio, sia realizzato un nuovo volume, ovvero sia realizzata un'opera come una tettoia...”* (cfr. ex multis, Cons. St., II, n. 3084/2024);

- *“la realizzazione di una tettoia deve essere configurata sotto il profilo urbanistico come un intervento di nuova costruzione ogni qualvolta integri un manufatto non completamente interrato, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche attraverso appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato”* (cfr. ex multis, Cons. St., VI, n. 3031/2024);

- *“il concetto di costruzione implica la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, non occorrendo che l'alterazione dello status quo ante dell'assetto urbano avvenga mediante opere murarie”* (Consiglio di Stato sez. VI, 19/01/2026, n. 402);

- *“anche l'avvenuta costruzione senza permesso di costruire di una tettoia sorretta da pilastri in ferro altera in modo permanente e significativo lo stato dei luoghi, comportando l'applicazione delle sanzioni previste dagli artt. 31 e ss. T.U. edilizia”* (Consiglio di Stato, Sez. II, n. 3329/2020).

11. In conclusione, il ricorso è infondato e, come tale, merita di essere rigettato.

12. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria, Sezione Staccata di Reggio Calabria, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna parte ricorrente al pagamento, in favore del Comune di Caulonia, della complessiva somma di € 1.000,00 a titolo di spese di lite, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore dei procuratori che ne hanno fatto richiesta.

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

Così deciso in Reggio Calabria nella camera di consiglio del giorno 15 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Roberta Mazzulla, Presidente, Estensore

Domenico Gaglioti, Primo Referendario

Guido Gabriele, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Roberta Mazzulla

IL SEGRETARIO