Rilevanza edilizia e urbanistica dei teli copriauto

Quello visibile nella foto è un **telo copriauto semplicemente appoggiato sulla autovettura**, privo di una struttura autonoma visibile, di montanti, fondazioni, ancoraggi al suolo o collegamenti a un edificio.

Tali coperture non vanno qualificate come tettoie, pergolati o nuove costruzioni: si tratta, in linea generale, di accessori mobili e rimovibili destinati alla protezione temporanea del veicolo.

Diverso è il caso se ci sia una struttura portante.

1. Qualificazione delle coperture visibili nella fotografia

La giurisprudenza edilizia non considera decisivo il solo materiale impiegato, ma valuta soprattutto:

- la presenza di una struttura portante autonoma;
- l'ancoraggio al suolo o a un edificio;
- la stabilità e la consistenza dell'opera;
- la sua permanenza nel tempo;
- la funzione concreta svolta;
- l'eventuale trasformazione stabile dello stato dei luoghi.

L'art. 3, comma 1, lettera e), del Testo unico dell'edilizia ricomprende tra gli interventi di nuova costruzione le trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio, compresi determinati manufatti leggeri e strutture di qualsiasi genere, salvo quelli destinati a esigenze meramente temporanee. La norma va letta insieme all'art. 10, che assoggetta a permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione: art. 3 d.P.R. n. 380/2001 e art. 10 d.P.R. n. 380/2001.

La giurisprudenza ha però chiarito che la precarietà non dipende esclusivamente dalla facile rimozione o dalla leggerezza dei materiali, ma soprattutto dalla destinazione obiettiva dell'opera a un'esigenza temporanea. In un caso relativo a una struttura leggera destinata al riparo delle autovetture, realizzata in ferro e bambù con telo ombreggiante, il manufatto è stato ritenuto un pergolato non soggetto a titolo edilizio proprio perché era leggero, amovibile, non infisso al pavimento e privo di murature o tamponamenti: TAR Toscana, sentenza n. 330 del 2019.

La situazione fotografata appare ancor meno incisiva rispetto a quella esaminata in tale decisione: non si vede neppure un'intelaiatura autonoma, ma soltanto una serie di teli che seguono la sagoma delle autovetture. In assenza di elementi ulteriori, è quindi ragionevole escludere che i teli costituiscano una «costruzione» o una «tettoia» ai fini delle distanze legali.

Ne consegue che, **se si tratta realmente di semplici coperture mobili appoggiate sulle automobili**, non sembrano applicabili né la distanza minima di tre metri prevista dall'art. 873 c.c. né la distanza di dieci metri prevista per le pareti finestrate dal d.m. n. 1444 del 1968. L'art. 873 c.c. riguarda infatti le «costruzioni su fondi finitimi», non ogni oggetto mobile collocato temporaneamente sul terreno: art. 873 c.c..

2. Diverso caso: copertura sostenuta da pali o struttura autonoma

La conclusione cambia se, dietro o sotto i teli, esiste una vera struttura di sostegno. Ad esempio, occorre verificare se vi siano:

- pali metallici, lignei o in altro materiale;
- travi o montanti stabilmente collegati tra loro;

- piastre, bulloni, plinti, cordoli o fondazioni;
- fissaggi alla pavimentazione o a un muro;
- copertura non agevolmente rimuovibile;
- presenza continuativa della struttura durante tutto l'anno;
- dimensioni tali da creare un autonomo spazio coperto per il ricovero dei veicoli.

In questo caso la qualificazione può diventare quella di **tettoia o autorimessa aperta**, anche se il manufatto non presenta pareti laterali. Il Consiglio di Stato ha distinto il pergolato dalla tettoia osservando che il pergolato è normalmente una struttura leggera, aperta e facilmente amovibile, mentre quando la copertura superiore è stabile e non facilmente rimovibile il manufatto assume la natura di tettoia, con conseguente applicazione della disciplina edilizia: Consiglio di Stato, sentenza n. 8475 del 2023.

In termini analoghi, il TAR Veneto ha ritenuto che una struttura di copertura di rilevanti dimensioni, stabilmente ancorata all'edificio, con materiali rigidi e copertura permanente, non fosse un semplice pergolato ma una tettoia soggetta a titolo edilizio: TAR Veneto, sentenza n. 79 del 2022.

Anche la destinazione a ricovero di autoveicoli può deporre per l'autonomia funzionale del manufatto. Il TAR Emilia-Romagna ha qualificato come nuova costruzione, e non come mera pertinenza, una tettoia di dimensioni rilevanti destinata a rimessa di autoveicoli, appoggiata su pilastri e dotata di una propria funzione di ricovero: TAR Emilia-Romagna, sentenza n. 108 del 2019.

3. Distanza dal confine

Per la distanza dal confine occorre distinguere due piani.

Il primo è quello della distanza tra costruzioni prevista dall'art. 873 c.c.: le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono essere mantenute a una distanza non inferiore a tre metri, salva la maggiore distanza prevista dai regolamenti locali. La norma non stabilisce, in via generale, che ogni costruzione debba essere collocata a tre metri dal confine: la concreta distanza dal confine dipende normalmente dal regolamento edilizio, dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico e dal principio di prevenzione applicabile al rapporto tra le costruzioni.

Il secondo è quello delle eventuali distanze stabilite direttamente dalla disciplina urbanistica comunale. Il regolamento edilizio o il piano urbanistico possono prevedere una distanza minima dal confine, ad esempio cinque metri, oppure consentire la costruzione sul confine o in aderenza in determinate condizioni. Per questo, nel caso di una tettoia per autovetture, non è sufficiente richiamare l'art. 873 c.c.: occorre acquisire le norme tecniche comunali applicabili alla zona.

Se il manufatto è una semplice copertura mobile appoggiata alle autovetture, il problema della distanza dal confine normalmente non si pone in termini di distanza legale tra costruzioni. Se invece è una tettoia stabile, l'opera può essere soggetta sia alla distanza tra costruzioni sia alla specifica distanza dal confine prevista dalla disciplina locale.

4. Distanza da pareti finestrate

La distanza di dieci metri opera in un ambito diverso. L'art. 9, comma 1, n. 2, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, prevede, per le nuove costruzioni nelle zone diverse dalla zona A, la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La giurisprudenza civile più recente ha ritenuto che una tettoia possa essere rilevante ai fini di tale distanza anche se priva di pareti laterali, quando presenti stabilità, consistenza e immobilizzazione al suolo. La

Cassazione ha inoltre affermato che, ai fini dell'applicazione della distanza di dieci metri, può essere sufficiente la presenza di una sola parete finestrata, senza che sia necessario che entrambe le costruzioni fronteggianti abbiano finestre: Cassazione Civile, ordinanza n. 19537 del 2025.

La stessa impostazione è stata applicata dalla Corte d'appello di Milano a una tettoia aperta su tre lati, ma saldamente ancorata al suolo: il manufatto è stato considerato costruzione soggetta alla distanza di dieci metri dalla parete finestrata antistante: Corte d'appello civile Milano, sentenza n. 2736 del 2024.

Pertanto, se la copertura per auto fosse una tettoia stabile e si trovasse davanti o comunque in posizione tale da fronteggiare una parete finestrata di un edificio, potrebbe essere necessario rispettare la distanza di dieci metri, indipendentemente dal fatto che la tettoia abbia o meno chiusure laterali.

Va tuttavia precisato che l'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 riguarda la distanza tra edifici o costruzioni antistanti e non coincide automaticamente con la distanza dal confine. La giurisprudenza distingue infatti la distanza tra fabbricati dalla distanza del singolo manufatto dal confine. La Corte d'appello di Napoli ha sottolineato che la distanza di dieci metri tutela il distacco tra edifici fronteggianti, mentre la distanza dal confine può essere regolata dalle norme urbanistiche locali: Corte d'appello civile Napoli, sentenza n. 420 del 2025.

5. Applicazione alla fotografia

Sulla base della sola immagine, distinguerei così:

a) Teli appoggiati direttamente alle automobili, senza pali o telaio autonomo.
Non sono, in linea di principio, costruzioni edilizie. Non dovrebbero essere soggetti alle distanze legali dai confini o dalle pareti finestrate, salvo eventuali diverse prescrizioni locali concernenti l'uso dell'area, il decoro, la sicurezza, l'occupazione del suolo o il regolamento condominiale.

b) Teli sostenuti da un telaio leggero semplicemente appoggiato e facilmente rimovibile.
La qualificazione può essere quella di struttura temporanea o elemento di arredo, ma la valutazione dipende dall'effettiva durata dell'installazione e dalle dimensioni. La mera dichiarazione che l'opera è «temporanea» non sarebbe sufficiente se la struttura resta installata stabilmente per soddisfare una necessità permanente.

c) Teli applicati a una struttura con pali fissati al suolo, fondazioni, bullonature o collegamenti permanenti.
Il manufatto può essere qualificato come tettoia o nuova costruzione, con necessità di verificare il titolo edilizio, le norme urbanistiche locali e le distanze. In presenza di una parete finestrata antistante, assume rilievo la distanza minima di dieci metri prevista dall'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, secondo l'orientamento giurisprudenziale sopra richiamato.

d) Copertura addossata o annessa all'edificio con funzione di protezione solare.
L'art. 6, comma 1, lettera b-ter), del d.P.R. n. 380 del 2001 include nell'edilizia libera alcune opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici costituite da tende o tende a pergola, anche con strutture fisse di sostegno, purché non creino uno spazio stabilmente chiuso, abbiano impatto visivo e ingombro ridotti e siano armonizzate con le linee architettoniche esistenti: art. 6 d.P.R. n. 380/2001. Questa previsione riguarda però opere addossate o annesse agli immobili e non consente automaticamente di qualificare come edilizia libera una tettoia autonoma per il ricovero di autovetture.

In conclusione, **le coperture esattamente visibili nella fotografia, se sono soltanto teli copriauto mobili, non sembrano dover rispettare le distanze legali dai confini o dalle pareti finestrate**. La risposta diventerebbe diversa soltanto se i teli occultassero una struttura autonoma stabilmente fissata al suolo o all'edificio.

In concreto bisogna valutare gli elementi di sostegno, le misure, il sistema di ancoraggio, la durata dell'installazione, la distanza dalla proprietà confinante e la disciplina urbanistica del Comune interessato.