

Quale titolo edilizio per la realizzazione di una tettoia?

Con una recente sentenza torniamo all'annosa questione della necessità o meno di permesso di costruire per realizzare una tettoia... Infatti in alcuni casi l'intervento si qualifica come nuova costruzione, in altri come pertinenza...

di **Mario Petrulli** - 13 marzo 2023

Come è noto, per ciò che concerne le tettoie, gli orientamenti giurisprudenziali sono inequivoci nel ritenere che, **ai fini dell'esatta individuazione del titolo edilizio per la realizzazione di una tettoia**, occorra sempre fare riferimento all'**impatto effettivo** che le opere generano sul territorio.

Ne consegue che si deve qualificare l'intervento edilizio quale **nuova costruzione** (con quanto ne consegue ai fini del previo rilascio dei necessari titoli abilitativi), laddove, avuto riguardo alla sua **struttura** e all'**estensione** della relativa area, esso si presenti idoneo a determinare **significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie** (>> ne abbiamo recentemente parlato anche [qui](#) e [qui](#)).

Più precisamente, gli interventi consistenti nell'**installazione di tettoie o di altre strutture analoghe** che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici come strutture **accessorie di protezione o di riparo di spazi liberi**, cioè non compresi entro coperture volumetriche previste in un progetto assentito, possono ritenersi sottratti al regime del permesso di costruire solo ove la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendono evidente e riconoscibile la loro **finalità di arredo o di riparo e protezione** (anche da agenti atmosferici) **dell'immobile cui accedono** [\[1\]](#).

Tettoia, non sempre è qualificabile come pertinenza

Pertanto, quando le tettoie **incidono sull'assetto edilizio preesistente**, non possono essere considerate quali interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del Testo Unico Edilizia [\[2\]](#), in quanto non consistono nella rinnovazione o nella sostituzione di un elemento architettonico, ma nell'**aggiunta di un elemento strutturale** dell'edificio con modifica del prospetto, perciò la relativa costruzione richiede il preventivo rilascio del **permesso di costruire**, non essendo assentibile con semplice DIA/SCIA, anche in ragione della perdurante modifica dello stato dei luoghi [\[3\]](#).

Solo allorquando assolvono la funzione di essenziale **elemento di completamento** della struttura edificata le tettoie possono ritenersi riconducibili al regime delle **pertinenze** urbanistiche. Pertanto, dette strutture possono ritenersi liberamente edificabili solo qualora la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di **arredo, riparo o protezione**, anche da agenti atmosferici, e quando, per la loro consistenza, possano ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorialità, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono [\[4\]](#).

Applicando i suesposti principi, il **TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 2 marzo 2023, n. 498**, ha ritenuto necessario il permesso di costruire per una tettoia in **ferro e copertura in lamiera**, occupante una **superficie di circa mq. 23**. Nel caso specifico i giudici hanno ravvisato, dinanzi alla suddetta tettoia, ad un **modesto aumento di superficie** (circa 4 mq.) di un preesistente wc e di una struttura in ferro adibita a deposito di attrezzatura, di 11 mq., gli estremi della **nuova costruzione** [\[5\]](#).

Cosa si intende per nuova costruzione

Com'è noto, per "nuova costruzione" si intende **qualsiasi intervento che consista in una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio**, attuata attraverso opere di rimodellamento della morfologia del terreno, ovvero **costruzioni lato sensu intese**, che, indipendentemente dai materiali utilizzati e dal grado di amovibilità, presentino un simultaneo carattere di **stabilità fisica** e di **permanenza temporale**, dovendosi con ciò intendere qualunque manufatto che sia fisicamente ancorato al suolo.

Il tratto distintivo e qualificante viene, dunque, assunto nell'**irreversibilità spazio-temporale dell'intervento**. La configurabilità di una pertinenza urbanistico-edilizia richiede, invece, non solo la sussistenza di un rapporto funzionale costituito dal nesso strumentale dell'opera accessoria a quella

principale, ma anche un elemento strutturale ovvero una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto alla cosa in cui esso inerisce; l'esiguità deve essere un elemento ineliminabile, atteso che l'opera non deve creare un **carico urbanistico**^[6].

^[1] TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 14 maggio 2020, n. 1802.

^[2] DPR n. 380/2001.

^[3] Ad esempio:

- il TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, nella sent. 22 novembre 2022, n. 2133, ha affermato che serve il permesso di costruire per una tettoia con struttura in profilati di ferro e sovrastante copertura in tegole, delle dimensioni di mt 2,70 circa e mt. 4,80 circa, per un'altezza media di mt. 2,70;
- il TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 14 ottobre 2022, n. 2690, ha ritenuto necessario il permesso di costruire per una tettoia di 10.80 mq.;
- il TAR Lombardia, Milano, sez. II, nella sent. 3 gennaio 2023, n. 55, ha ritenuto necessario il permesso di costruire per la realizzazione di una tettoia a pianta trapezoidale, avente struttura portante in legno (pilastri e solaio) e copertura in lamiera coibentata, a completa protezione di tutta la superficie cortilizia scoperta, chiusa su tre lati, per una superficie complessiva di mq 16,20;
- il TAR Lazio, Roma, sez. II stralcio, nella sent. 6 settembre 2022, n. 11474, ha affermato la necessità del massimo titolo edilizio per una tettoia con *"struttura in legno di circa 16,5 mq di superficie e volume di circa 41,37 mc edificata sul terrazzo della proprietà in contrasto con la vigente normativa edilizia/urbanistica"*.

^[4] TAR Campania, Napoli, sez. VIII, sent. 1° ottobre 2021, n. 6146. Ad esempio:

- non è stato ritenuto necessario il permesso *"per una tettoia in aderenza al fabbricato e che funge da copertura ad un forno ed un barbecue, per una superficie di 9,24 mq ed un'altezza massima di circa m. 2,70 ed un'altezza minima di circa 2,50 m, stante la sua natura pertinenziale, data dalla ridotta dimensione superficiale e volumetrica"* (TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 3 marzo 2022, n. 609);
- è stata ritenuta una pertinenza soggetta a SCIA *"una tettoia in legno, costituita da 3 pilastri cm 30 x 30 x h m 2,30, con copertura ad una falda in legno e tegole, ancorata da un lato alla parete dell'immobile ad un'altezza massima di m 3,25 e dal lato opposto sui descritti pilastri ad un'altezza minima di m 2,30, per una superficie di circa m 9,00 x 2,15 = mq 19,35"* (TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 24 marzo 2022, n. 810).

^[5] Ricordiamo che, secondo quanto evidenziato recentemente dal TAR Calabria, Reggio Calabria, nella sent. 23 gennaio 2023, n. 96, la realizzazione di una tettoia **non può considerarsi un intervento di risanamento conservativo**, trattandosi di un intervento di nuova costruzione (nel caso specifico, si trattava di una tettoia in legno lamellare con copertura in pannelli coibentati di finto coppo rivestiti in legno, dell'estensione di circa mq 60).

^[6] TAR Campania, Napoli, sez. II, sent. 4 febbraio 2020, n. 535; Consiglio di Stato, sez. II, sent. 22 luglio 2019, n. 5130; TAR Lazio, Roma, sez. II, sent. 11 luglio 2019, n. 9223; Consiglio di Stato, sez. V, sent. 10 novembre 2017, n. 51280.