

Serve sempre il permesso di costruire per la tettoia?

Grazie a una recente sentenza del Consiglio di Stato torniamo all'annosa questione della necessità o meno del permesso di costruire per realizzare una tettoia...

di [Mario Petrulli](#) – 26.03.24

Quando assolvono la **funzione di essenziale elemento di completamento della struttura edificata** le **tettoie** possono ritenersi riconducibili al regime delle **pertinenze urbanistiche**, risultando **liberamente edificabili** 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 accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono.

Diversamente, la costruzione di **tettoie di consistenti dimensioni comportanti una perdurante alterazione dello stato dei luoghi e incidenti per sagoma, prospetto, volumetria e materiali** impiegati in modo stabile e duraturo sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio, necessita del preventivo rilascio del **permesso di costruire**: è il principio ribadito dal [Consiglio di Stato, sez. VII, nella sent. 4 marzo 2024, n. 2110 \[1\]](#).

Il caso esaminato dal Consiglio di Stato

Nel caso specifico, si trattava di una tettoia di **8,50 x 1,20 metri**, di **protezione del terrazzino al piano terra**, per la quale l'ufficio tecnico comunale aveva ritenuto **necessario il permesso di costruire**, mentre **l'interessato sosteneva la qualificazione in termini di mero intervento di manutenzione straordinaria**, per il quale detto titolo edilizio non era necessario. La tesi della necessità del permesso **non** è stata accolta dai giudici di Palazzo Spada.

Vediamo ora un'utile rassegna di sentenze.

Casi di tettoie sottratte al permesso di costruire

Secondo il TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, sent. 15 marzo 2023, n. 416, una "tettoia realizzata con struttura metallica e copertura in lamiera coibentata delle dimensioni di ml 5,30 x ml 8 ed altezza variabile da ml 2,50 a ml 3,00 circa" deve ritenersi una **struttura leggera, aperta sui tre lati**, posta **a servizio del fabbricato** sulla cui parete esterna si appoggia, **priva di autonoma destinazione e di dimensioni non significative**, la cui finalità non può essere che quella di **mero arredo e protezione dell'immobile**: ne deriva la non necessità del preventivo rilascio del permesso a costruire.

Similmente, il TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 24 marzo 2022, n. 810, ha ritenuto **sufficiente una SCIA**, e non necessario il permesso di costruire, dinanzi ad **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 mq 19,35 [\[2\]](#).

Ancora, secondo il TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 3 marzo 2022, n. 609, non è necessario il permesso di costruire 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.

Secondo il TAR Campania, Napoli, sez. VIII, sent. 6 dicembre 2019, n. 5733, il permesso di costruire non serve nel caso di una **piccola tettoia in legno, costituita da pilastri e travi**, con dimensioni 2,40 mt. di lunghezza, 1,60 mt. di larghezza ed altezza variabile tra i 2,15 mt. e 2,70 mt., realizzata a **copertura dei distributori automatici**, espressamente qualificata quale opera pertinenziale da parte dei giudici.

Casi di tettoie richiedenti il permesso di costruire

Diversamente, nel caso di **dimensioni rilevanti e forte impatto sullo stato dei luoghi**, la giurisprudenza ritiene necessario il permesso di costruire. È stato, infatti, evidenziato che quando le tettoie **incidono sull'assetto edilizio preesistente** non possono essere considerate quali interventi di manutenzione straordinaria, 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], dovendosi qualificare in termini di **nuova costruzione**.

Ad esempio, è stato ritenuto necessario il permesso di costruire nei seguenti casi concreti:

- **due tettoie realizzate sui terrazzi di pertinenza dell'immobile**, occupanti rispettivamente una superficie di mq. 31 e di mq. 24 (TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 15 febbraio 2024, n. 1109);
- **tre tettoie di considerevoli dimensioni** (mt. 12×11,66; 4,69×6,74; 6,37×3,82, con altezza media di mt 4,50), stabilmente **ancorate al suolo** mediante struttura in ferro e lamiera (TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 24 gennaio 2024, n. 261);
- una **tettoia in legno, ad una falda inclinata in legno**, dalla forma rettangolare dalle dimensioni di 13,00 m 5,00 m con un'altezza massima di circa 4,00 m ed altezza minima di 3,50 m. (TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 4 gennaio 2024, n. 88);
- una tettoia di **superficie pari a 67 mq.**, con altezza di mt. 2,00-2,70 (TAR Campania, Salerno, sez. I, sent. 23 novembre 2023, n. 2707);
- due tettoie di metri 35 X 7 sul lato nord e di metri 40 X 10 sul lato sud (TAR Piemonte, sez. II, sent. 13 ottobre 2023, n. 795);
- una tettoia di metri 27 X 8 (TAR Piemonte, sez. II, sent. 12 maggio 2023, n. 448);
- una **tettoia in legno lamellare, con annessa pavimentazione esterna**, realizzata nello spazio antistante l'ingresso di un'attività commerciale ed avente le seguenti dimensioni: *"altezza in gronda metri 2,70 circa; altezza a colmo metri 3,00 circa; profondità metri 3,30 circa – profondità marciapiede pari a metri 3,60 circa lunghezza metri 8,30 circa"* (TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, sent. 24 aprile 2023, n. 640);
- una **tettoia in legno di 130 mq.** (Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 4 febbraio 2023, n. 1205);
- 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 (TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. 3 gennaio 2023, n. 55 ^[4]).

Note

^[1] Cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 27 gennaio 2021, n. 813; sent. 13 aprile 2021, n. 3005; sent. 5 agosto 2013, n. 4086; sez. IV, sent. 8 agosto 2019, n. 5637; TAR Campania, Napoli, sez. VIII, sent. 1° ottobre 2021, n. 6146; Salerno, sez. II, sent. 14 ottobre 2022, n. 2690.

^[2] Nell'occasione i giudici hanno anche ricordato che *"la realizzazione di una tettoia, che – come, appunto, nella specie – non risulta comprovatamente chiusa da almeno due superfici contigue perpendicolari al piano di base (cfr. TAR Sardegna, sez. II, n. 183/2015; TAR Umbria, Perugia, n. 82/2014) e che, per di più, presenta dimensioni relativamente ridotte, è insuscettibile di comportare un incremento volumetrico rilevante, essendo riconducibile all'orbita dei beni urbanisticamente pertinenziali, ossia delle strutture a servizio di altre, e non è, quindi, subordinata al previo rilascio del permesso di costruire, cosicché, ove eseguita sine titulo (ossia senza SCIA) è sanzionata unicamente in via pecuniaria (cfr. TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 976/2019). A suffragio del superiore approdo, valga, altresì, richiamare in seguente arresto, sancito da Cons. Stato, sez. VI, n. 3819/2017: «La realizzazione di una tettoia appoggiata ad una parete perimetrale per un lato ed a parapetti per altri due, tale da chiudere un terrazzo solo parzialmente ... configura un intervento di ristrutturazione edilizia 'leggera', ovvero che non crea volumetria, né incide sui prospetti. Il titolo abilitativo necessario è, pertanto, costituito dalla segnalazione certificata di inizio attività, con conseguente illegittimità dell'applicazione della sanzione consistente nell'ordine di demolizione» (cfr., in senso adesivo, TAR Lazio, Latina, n. 117/2019)".*

^[3] TAR Campania, Napoli, sez. II, sent. 29 aprile 2019, n. 2284.

^[4] Secondo i giudici: *"Per dimensioni, tipologia costruttiva – chiusura su tutti i lati e idoneità all'ampliamento della volumetria esistente –, si tratta di un manufatto che comporta una perdurante alterazione dello stato dei luoghi e incide per sagoma, prospetto, volumetria e materiali impiegati in modo stabile e duraturo sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio, determinando un aumento della superficie commerciale*

esistente, di talché necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 13/04/2021, n. 3005; Consiglio di Stato, sez. VI, 13/10/2022, n. 8750)''.

LEGGI ANCHE

Tettoia, permesso di costruire o no? Dipende dalle caratteristiche funzionali e dimensionali [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*