

Tettoia in legno: le grandi dimensioni portano al permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di una tettoia è necessario quando, per le sue caratteristiche costruttive, essa sia idonea ad alterare la sagoma dell'edificio.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.06.2024

Quando serve il [permesso di costruire](#) per realizzare una tettoia? Ci torna 'sopra' il Tar Lazio nella sentenza 10945/2024 del 29 maggio, inerente il ricorso contro l'ordinanza di demolizione delle seguenti opere abusive, in quanto realizzate in assenza di permesso di costruire:

- **chiusura di una porzione del cortile pertinenziale all'abitazione principale**, realizzata con una vetrata con struttura portante in legno, alluminio anodizzato e vetri e coperta con tetto a falda unica in legno coibentato e tegole, adibita a locale ripostiglio-stenditoio;
- realizzazione di un **primo piano in muratura**, collegato al piano terra con una scala interna e tramezzato, che al momento dell'accertamento risultava allo stato finito, arredato e destinato a cucina, bagno e ripostiglio;
- **tettoia in legno realizzata in adiacenza al manufatto presente al primo piano.**

Secondo i ricorrenti *“non esiste alcun abuso edilizio”*, come attestato dalla confusionarietà dell'ordinanza, avendo essa riportato gli esiti di diversi sopralluoghi, recanti una *“continua e costante correzione delle dimensioni, misure e financo delle imputazioni edilizie”*, e affermando che i locali *“ripostiglio-stenditoio”* e *“cucina, bagno e ripostiglio”* sarebbero perfettamente regolari in quanto assentiti con la licenza edilizia rilasciata nel 1962, mentre la tettoia, realizzata risulterebbe **aperta sui tre lati e non configurerebbe un abuso edilizio**.

La natura abusiva delle opere

Non è di questo avviso il TAR, in quanto la natura abusiva delle opere oggetto di controversia è comprovata anche dalla documentazione versata in giudizio dalla difesa comunale, tra cui in particolare figura la licenza edilizia del 1962 (con relativi prospetti): dal confronto tra la stessa e gli interventi contestati (di cui è presente in atti anche il relativo corredo fotografico) **emerge chiaramente come questi ultimi hanno comportato un aumento di superficie e cubatura del fabbricato rispetto a quanto originariamente assentito**.

Il lasso temporale tra abuso e demolizione

E' da respingere anche la censura con cui si lamenta la violazione del legittimo affidamento in ragione del **notevole lasso temporale trascorso dalla costruzione del fabbricato (risalente al 1962) e della intempestività nell'adozione dell'ordine demolitorio**, alla luce del granitico indirizzo giurisprudenziale secondo cui *“il mero decorso del tempo e la mancanza di una precedente contestazione non possono da soli radicare un affidamento di carattere legittimo in capo al proprietario dell'abuso edilizio. In questo senso non occorre tener conto delle posizioni giuridiche soggettive consolidate in capo al destinatario dell'ordine di demolizione, dato che chi viola la normativa edilizia non può invocare un legittimo affidamento meritevole di essere tutelato (Consiglio di Stato sez. VI, 17/03/2022, n.1959; Consiglio di Stato sez. VI, n. 10357/2023)”* (cfr. da ultimo Cons. Stato, sez. VI, 13 maggio 2024, n. 4283).

Tettoia: se integra un organismo edilizio stabile serve il permesso di costruire

L'installazione della tettoia può ritenersi sottratta al regime del permesso di costruire soltanto ove la sua conformazione e le ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile la finalità di mero arredo e di riparo e protezione dell'immobile cui accedono.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Tettoia: le discriminanti tra permesso di costruire ed edilizia libera

Da ultimo, con riferimento alla tettoia, il TAR Lazio richiama l'orientamento secondo cui *“il rilascio del [permesso di costruire](#) per la realizzazione di una tettoia è necessario quando, per le sue caratteristiche costruttive, essa sia idonea ad **alterare la sagoma dell'edificio**; l'installazione della tettoia è invece **sottratta al regime del permesso di costruire ove la sua conformazione e le ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile la finalità di mero arredo** e di riparo e protezione dell'immobile cui accedono. Quindi, quando assolvono la funzione di elemento di completamento della struttura edificata le tettoie possono ritenersi riconducibili al regime delle pertinenze urbanistiche e possono ritenersi liberamente edificabili ove la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendano palese la loro finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici, e quando, per la loro consistenza, possano ritenersi assorbite, in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale”* (cfr. tra le più recenti Cons. Stato, sez. II, 9 maggio 2024, n. 4191).

Nel caso di specie, **considerate le non irrilevanti dimensioni della tettoia**, come misurate all'esito dell'ultimo sopralluogo (8,60 x 3,00 = 25,80 mq), la stessa **non può considerarsi quale elemento pertinenziale** con finalità di mero arredo, riparo o protezione, col risultato che **sarebbe stato necessario conseguire un idoneo titolo abilitativo**.

Tettoia in edilizia libera: ecco quando

Le tettoie, quando assolvono la funzione di essenziale elemento di completamento della struttura edificata, possono ritenersi riconducibili al regime delle pertinenze urbanistiche, risultando liberamente edificabili.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Leggi anche

[Tettoia in edilizia libera: ecco quando](#)

[Porticato o tettoia? Differenze e requisiti per la sanatoria dell'abuso edilizio](#)

[Tettoia: se integra un organismo edilizio stabile serve il permesso di costruire](#)

[Tettoia di 17 metri quadrati aperta su tre lati: per realizzarla basta la SCIA](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*