

Tettoie: permesso di costruire o edilizia libera? Le discriminanti tra nuova costruzione e pertinenza

Una tettoia avente carattere di stabilità e idonea ad una utilizzazione autonoma, oltre a non poter essere considerata una mera pertinenza, non può ricadere nell'ambito dell'attività edilizia libera, costituendo un'opera esterna per la cui realizzazione occorre un idoneo titolo edilizio.

di [Matteo Peppucci](#) – 22.04.2024

Per realizzare delle tettoie serve il [permesso di costruire](#)?

In linea di massima sì, ma può capitare che quando le opere sono molto piccole e pertinenziali, si possa fare anche a meno di richiedere il [titolo abilitativo](#).

Le tettoie del contendere

In ogni caso, un bel riepilogo delle regole è contenuto nella sentenza 7590/2024 del 16 aprile scorso del Tar Lazio, inerente il ricorso contro l'ordinanza di demolizione impartita dal comune per la realizzazione senza titolo abilitativo dei seguenti abusi edilizi:

- nell'area terrazzo sovrastante l'immobile a cui si accede tramite scala esterna, realizzazione di una **tettoia in legno con struttura portante in legno e delimitazione in assi di legno posti orizzontalmente**, poggiante su parapetto preesistente e sorretta da n. 10 pilastri (cm. 16 x cm 16) dotata di vano di accesso e fornita di elettricità e acqua;
- nell'area giardino di pertinenza dell'immobile, realizzazione di una **tettoia in legno con copertura in legno e plexiglass con struttura portante in legno** su n. 3 pilastri (cm 10 x cm 10) ancorata a terra e al muro perimetrale dell'immobile e fornita di elettricità;
- nell'area giardino, realizzazione, in adiacenza, di ampliamento in legno con tetto ad una falda, poggiante su base cls di cm. 30 provvisto di due vani finestra e grondaia.

Due tettoie, quindi, ritenute abusive dall'amministrazione comunale mentre, secondo il ricorrente, sarebbero da considerarsi come pertinenze non incidenti sul carico urbanistico mediante la creazione di nuovo volume e, pertanto, sottoponibili unicamente alla sanzione pecuniaria prevista dall'[art. 37 Testo Unico Edilizia](#).

Tettoie: quando configurano nuova costruzione e serve il permesso di costruire

Il TAR reputa corretta la qualificazione giuridica delle opere descritta dal comune, in considerazione sia degli **aspetti morfologici e dimensionali** (questi ultimi non certo irrilevanti), delle realizzate tettoie, sia del riferimento alle seguenti massime, espressive di un orientamento consolidato in giurisprudenza:

- *"Deve ritenersi necessario il permesso di costruire per la realizzazione di tettoie o di altre strutture che siano, comunque, apposte a parti di preesistenti edifici, qualora le stesse **siano prive del carattere di precarietà e abbiano, inoltre, dimensioni tali da comportare una visibile alterazione dell'edificio** o alle parti dello stesso su cui vengono inserite"* (T. A. R. Campania - Napoli, Sez. III, 29/05/2018, n. 3545);
- *"Una tettoia ancorata al suolo e di notevole dimensioni è idonea ad alterare lo stato dei luoghi in modo non transitorio; trattasi, quindi, di una **nuova costruzione necessitante di titolo edilizio**"* (T. A. R. Piemonte, Sez. II, 9/05/2018, n. 550);
- *"La tettoia **necessita di un idoneo titolo allorché esuli dai minimi contenuti che può avere un piccolo riparo aperto da tre lati**, sì che essa costituisce spazio edificabile a tutti gli effetti quando viene realizzato un vero e proprio ambiente fruibile in via continuativa"* (T. A. R. Liguria, Sez. I, 10/04/2018, n. 310);
- *"Una tettoia avente carattere di stabilità e idonea ad una utilizzazione autonoma, oltre a non poter essere considerata una mera pertinenza, non può ricadere nell'ambito dell'attività edilizia libera, costituendo un'opera esterna per la cui realizzazione occorre un idoneo titolo edilizio. Alla medesima conclusione si può addivenire anche tenendo ferma la natura pertinenziale del manufatto, considerata*

l'idoneità di questo ad incidere sull'assetto edilizio preesistente" (T. A. R. Lombardia - Milano, Sez. II, 11/01/2018, n. 40).

Titoli abilitativi per realizzare una tettoia ed evitare l'abuso edilizio: la dimensione rilevante richiede il permesso di costruire

Le tettoie sono opere edilizie riconducibili ad interventi per cui non necessiterebbe alcun permesso di costruire solo ove le stesse siano di ridotte e modeste dimensioni.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Tettoie: quando sono pertinenziali e si può 'bypassare' il titolo abilitativo

Diversamente, in alcuni casi si è verificata la possibilità di **prescindere dal rilascio del massimo titolo edilizio**, ma **generalmente limitata**, sempre in giurisprudenza, a **casi di manufatti**, che si **differentiano nettamente** da quelli in esame:

- *"È illegittimo l'ordine di demolizione di una tettoia che per caratteristiche morfologiche di realizzazione e destinazione funzionale - **struttura in ferro aperta sui lati, ricoperta da onduline, meramente strumentale all'opificio**, di dimensioni adeguate ad assolvere le finalità produttive, senza incremento del carico urbanistico - è riconducibile alla nozione di pertinenza urbanistica, ordinariamente sottratta al regime del titolo edilizio concessorio"* (Consiglio di Stato, Sez. VI, 13/12/2017, n. 5867);
- *"In materia urbanistica **può parlarsi di pertinenza solo quando si tratti di opere che non comportino un nuovo volume**, come una **tettoia o un porticato aperto da tre lati**, nonché di opere che comportino un nuovo e modesto volume tecnico confermandosi con ciò, in definitiva, che **devono essere tali da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio** o incidere sul carico urbanistico, caratteristiche queste la cui sussistenza deve essere peraltro dimostrata dall'interessato"* (T. A. R. Molise, Sez. I, 29/01/2016, n. 43);
- *"Le opere che non alterano in modo significativo l'assetto del territorio o non incidono sul carico urbanistico in quanto comportano un nuovo e modesto volume tecnico, quali le **tettoie o i porticati aperti da tre lati**, poiché hanno natura pertinenziale, non sono idonee a sviluppare un volume"* (T. A. R. Abruzzo - Pescara, Sez. I, 1/07/2015, n. 277).

Tettoia di protezione del terrazzino: è una pertinenza urbanistica, non serve il permesso di costruire

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.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Il caso specifico: serviva il permesso di costruire, è abuso edilizio

In questo caso è **evidente come le tettoie rientrino nella categorie delle nuove costruzioni** e pertanto vada respinta la censura secondo cui tutte le opere contestate, non comportando alcun incremento di superficie e/o di volume, sarebbero 'libere' dalla necessità di munirsi di permesso di costruire, restando esclusa l'applicabilità del regime sanzionatorio, ex [art. 31 dpr 380/2001](#), trattandosi piuttosto di opere libere, ai sensi dell'[art. 6 del dpr 380/2001](#), ovvero riconducibili - al più - al diverso regime sanzionatorio - meramente pecuniario - di cui al successivo [art. 37](#), tipicamente previsto per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o dalla DIA.

Leggi anche

[Titoli abilitativi per realizzare una tettoia ed evitare l'abuso edilizio: la dimensione rilevante richiede il permesso di costruire](#)

[Tettoia sul terrazzo: se lo spazio è chiuso e c'è incremento volumetrico serve il permesso di costruire](#)

[Tettoia di protezione del terrazzino: è una pertinenza urbanistica, non serve il permesso di costruire](#)

[Tettoia con pannelli fotovoltaici: non basta la SCIA, serve il permesso di costruire. Ecco perché](#)

[Grande tettoia in legno e chiusura del porticato-veranda: è ristrutturazione edilizia, serve il permesso di costruire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*