

# Tettoia sul terrazzo legittima ma con chiusura irregolare: la demolizione è selettiva

Consiglio di Stato: gli ordini di demolizione devono essere proporzionati e limitati alle sole opere effettivamente abusive, non potendo coinvolgere parti dell'immobile legittimamente realizzate.

di [Matteo Peppucci](#) – 30.07.2025

Attenzione alla portata della sentenza 6516/2025 del Consiglio di Stato, perché afferma un principio molto importante in materia urbanistico/edilizia, ovvero il principio secondo cui **gli [ordini di demolizione](#) devono distinguere accuratamente tra le parti di un manufatto realizzate legittimamente e quelle abusive**, limitando l'intervento demolitorio alle sole opere prive di [titolo abilitativo](#).

Nel caso specifico, Palazzo Spada arriva a stabilire che una [tettoia](#) autorizzata con titolo edilizio (DIA, oggi SCIA), non può essere demolita assieme ai pannelli di chiusura laterale che erano stati aggiunti in un secondo momento e che vanno rimossi.

## Il caso: tettoia autorizzata e pannelli di chiusura abusivi

L'oggetto del contendere è l'ordinanza di demolizione comunale per un "**manufatto strutturato in legno e chiusura in pannelli metallici e vetro scorrevoli**" di 19 mq realizzato su un terrazzo di copertura.

L'amministrazione aveva ordinato la demolizione dell'intera struttura, qualificando l'intervento come ristrutturazione edilizia abusiva ai sensi dell'[art. 33 del D.P.R. n. 380/2001](#).

Secondo l'appellante, invece, la tettoia doveva essere risparmiata in quanto legittimata dalla DIA.

## Opere legittime e abusive: la demolizione deve essere selettiva

Il Consiglio di Stato accoglie l'appello partendo dalla considerazione che la demolizione non poteva coinvolgere anche la tettoia e la struttura lignea, legittimate dalla SCIA, ma **doveva riferirsi solamente agli infissi, cioè ai pannelli di chiusura**, considerando anche che il verbale di sopralluogo si riferiva gli "*infissi, consistenti in pannelli traslucidi sorretti da profilati metallici*" che avevano chiuso i tre lati liberi della tettoia preesistente.

## Tettoia legittima: ecco perché

Il Consiglio di Stato evidenzia che la **tettoia e la relativa struttura portante**, che tra l'altro sono anche di dimensioni ridotte rispetto a quelle indicate nella DIA, **non possono qualificarsi quali opere abusive**.

**L'ordine di demolizione, pertanto, avrebbe dovuto essere limitato ai soli pannelli con cui è stata realizzata la chiusura dei tre lati liberi della tettoia**, e correlativamente deve essere considerato illegittimo ed annullato nella parte in cui ha disposto anche la rimozione della tettoia e della struttura portante.

Infatti, la DIA aveva autorizzato espressamente la "*realizzazione di tettoia in legno aperta su tre lati*" con superficie inferiore al 30% dell'area scoperta e "*assolutamente priva di ogni autonomia funzionale*".

Inoltre, come indicato nel titolo abilitativo, "*La struttura in legno sarà collegata mediante piastre bullonate al calpestio del terrazzo e completata da orditura orizzontale in legno, a falda leggermene inclinata e copertura in tegole. L'opera è finalizzata in modo precipuo alla installazione di pannelli fotovoltaici per produzione di energia a servizio dell'appartamento di che trattasi, per una potenza totale inferiore a 200 kw. La struttura avrà una superficie di mq. 28, ben ricompresa, come detto, nel limite normativo del 30% pari, nella specie, a 55 mq, per un'altezza massima sotto trave di mt. 2,75 e minima, alla gronda, di mt. 2,60...*".

Palazzo Spada evidenzia che il Comune non ha mai contestato la legittimità della DIA in parola.

## I pannelli di chiusura, invece, sono abusivi e vanno demoliti

La parte abusiva dell'intervento, quindi, era rappresentata esclusivamente dall'**apposizione di pannelli sui tre lati liberi della tettoia, trasformando una struttura aperta e autorizzata in un locale chiuso**.

Questo intervento, realizzato nel gennaio 2012 senza titolo edilizio, aveva comportato la **creazione di un nuovo volume con conseguente variazione delle superfici e dei volumi dell'immobile**, configurando un intervento di ristrutturazione edilizia soggetto a permesso, in mancanza del quale scatta l'abuso edilizio e l'inevitabile ordine di demolizione.

### **Il principio di proporzionalità dell'ordine di demolizione**

In definitiva: l'ordine di demolizione deve riguardare le sole opere effettivamente abusive e non può coinvolgere anche le parti regolarmente assentite da titolo abilitativo. Nel caso specifico, si dovevano 'eliminare' solamente i pannelli di chiusura, non la tettoia e la struttura portante che erano state regolarmente realizzate.

---

### **Leggi anche**

[Dati catastali sbagliati? La demolizione è comunque legittima](#)

[Totale difformità edilizia e parti conformi: i segreti della demolizione programmata](#)

[Da pergolato a tettoia: quando serve il permesso di costruire](#)

[Abusi edilizi: l'ordine di demolizione deve essere giustificato e dettagliato](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*