

# Casetta autonoma attaccata all'edificio: pertinenza o nuova costruzione?

*Un edificio che crea un significativo volume residenziale di circa 30 mq, dotato di servizi igienici, completo di impianti e rifiniture e realizzato in ampliamento alla casa principale, con tanto di struttura in legno adibita a ricovero autovetture, configura una nuova costruzione assentibile solo con permesso di costruire.*

di [Matteo Peppucci](#) – 11.02.2026

E' possibile realizzare un piccolo edificio autonomo (casetta), grande 30 metri quadri, in **aderenza ad un'altra struttura**, ma con **accesso indipendente**, senza richiedere il permesso di costruire? Si può cioè rientrare nel novero delle pertinenze?

La domanda è senza dubbio interessante, la risposta abbastanza perentoria: ce la fornisce il Tar Lazio nella sentenza 2056/2026, che ha come protagonista il ricorso di un privato contro l'ordinanza di demolizione emessa da un comune per, appunto, un **piccolo edificio di 30 metri quadrati, realizzato in aderenza ad un'altra casa**, ma dotato di servizi autonomi e ingresso separato.

## L'abuso edilizio del contendere: casetta autonoma con cucinotto e bagno

La questione verte sulla corretta qualificazione di un *“corpo di fabbrica in muratura in aderenza al fabbricato esistente delle dimensioni di ml 10,80 x ml. 3,20 ca con altezza media di ml. 3,20 ca destinato a civile abitazione con accesso indipendente”*.

La struttura, all'interno, è composta da un **ambiente (salone e angolo cottura) e un servizio igienico sanitario**, completi di impianti e rifiniture.

Inoltre, *“a servizio del fabbricato descritto è stata installata una **struttura posticcia in legno utilizzata a ricovero autovettura** delle dimensioni di ml. 6,00 x ml. 3,60 ca con altezza media di ml. 2,20 con copertura a tetto in materiale misto”*.

## Casa autonoma: pertinenza o no?

Il privato sostiene che il 'casotto' configurerebbe una **pertinenza dell'abitazione principale** ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 c.c., *“in quanto destinato, dal ricorrente proprietario, ad essere utilizzato quale casa per il custode dell'intero complesso immobiliare”*, non necessitando, come tale, di un permesso di costruire, considerata la sua scarsa rilevanza sotto il profilo sia quantitativo (volumetria non superiore al quinto di quella dell'edificio principale) sia qualitativo.

Non è così per i giudici laziali, secondo i quali agli interventi edilizi attinti dall'ordine demolitorio **non può in alcun modo essere attribuita natura pertinenziale**.

Infatti, per giurisprudenza consolidata, il concetto di “pertinenza”, in campo urbanistico-edilizio, assume un significato **più ristretto e meno ampio rispetto alla definizione civilistica** di cui all'art. 817 c.c., essendo configurabili come tali *“solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscono la loro destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico, e dovendosi altresì tener conto, oltre che della necessità e oggettività del rapporto pertinenziale, anche della consistenza dell'opera, che non deve essere tale da alterare in modo significativo l'assetto del territorio, essendo il vincolo pertinenziale caratterizzato oltre che dal nesso funzionale, anche dalle dimensioni ridotte e modeste del manufatto rispetto alla cosa cui esso inerisce, per cui soggiace a permesso di costruire la realizzazione di un'opera di rilevanti dimensioni, che modifica l'assetto del territorio e che occupa aree e volumi diversi rispetto alla res principalis, indipendentemente dal vincolo di servizio o d'ornamento nei riguardi di essa”*.

## La casetta di 30 metri quadri è una nuova costruzione

Nel caso di specie, l'abuso contestato consiste nella **creazione di un significativo volume residenziale di circa 30 mq** (l'ordinanza riporta infatti le seguenti dimensioni: mt. 10,80 x 3,20), dotato di servizi igienici,

completo di impianti e rifiniture e realizzato in ampliamento dell'edificio principale, e di una struttura in legno adibita a ricovero autovetture, anch'essa di dimensioni non irrilevanti.

Le opere, pertanto, avrebbero necessitato di un **permesso di costruire** ai sensi dell'art. 10 d.P.R. n. 380/2001, quali "*interventi di nuova costruzione*" ex art. 3, co. 1, lett. e), del medesimo Testo unico, avendo indubbiamente comportato la **creazione di nuova cubatura e superficie (ad uso abitativo) e dunque una permanente e consistente trasformazione dello stato dei luoghi**.

---

## Leggi anche

[Tettoia trasformata in mansarda: è pertinenza o serve il permesso di costruire?](#)

[Casetta di legno a uso ripostiglio con impianti e grondaie: non è edilizia libera, serve la SCIA](#)

[Pertinenza edilizia: le differenze principali in senso civilistico e urbanistico](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*