Tettoia di 22 metri quadrati con barbecue e lavello: SCIA o permesso di costruire?

Il concetto di pertinenza urbanistica è più ristretto rispetto a quello di pertinenza civilistica, ed è applicabile solo ad opere di modesta entità, accessorie ad un'opera principale. Una tettoia aperta su tre lati, ma che sul quarto appoggia su un muro di contenimento e copre un'area pavimentata di circa 22 mq è una nuova costruzione assentibile esclusivamente con permesso di costruire.

di **Matteo Peppucci** – 21.10.2026

Una recente sentenza del Consiglio di Stato chiarisce quando una tettoia deve essere qualificata come nuova costruzione e richiede il permesso di costruire. Il caso riguarda una struttura di circa 22 mq, aperta su tre lati, addossata a un muro di contenimento e attrezzata con barbecue, lavello e impianti. I giudici escludono la pertinenzialità urbanistica per dimensioni, autonomia funzionale e stabile utilizzo dell'opera, che determina nuova superficie coperta e può aumentare il carico urbanistico. La SCIA non è quindi sufficiente.

Tettoie: a caccia della pertinenzialità perduta

Il confine tra tettoia pertinenziale - assentibile liberamente o con SCIA - e tettoia che richiede il permesso di costruire continua a riempire le pagine della giurisprudenza amministrativa. Potremmo subito affermare che la discriminante non è solo la dimensione, anche se questa caratteristica di sicuro ha un suo peso.

Ciò che però fa veramente la differenza è la strumentalità della tettoia all'opera accessoria principale, che può giustificare la pertinenza: se, quindi, è di dimensioni modeste e non crea nuovo volume o superficie, rientra nell'edilizia libera o al massimo può richiedere una semplice SCIA. In tutti gli altri casi, non si scappa dal permesso.

Il caso: tettoia di 22 mq con barbecue, lavello e piano-cucina

Nella sentenza 699/2026 del Consiglio di Stato, si dibatte sull'annullamento del provvedimento con cui il Comune di Massa Lubrense ha confermato la legittimità della SCIA presentata per la realizzazione di una tettoia realizzata a servizio dell'immobile di sua proprietà.

Nello specifico, l'appellante aveva presentato la segnalazione certificata d'inizio attività per la realizzazione di una **tettoia, con sottostante pavimentazione e accessori, come un barbecue, un lavello e un piano di preparazione dei cibi**, all'interno del giardino di pertinenza della sua abitazione. La presentazione era stata preceduta dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

Il comune ha confermato la legittimità delle opere realizzate, in quanto la **tettoia sarebbe una "pertinenza"**, che non crea volumetria né incide sui prospetti ed è pertanto realizzabile in forza di una SCIA.

La decisione del TAR: è una nuova costruzione

Il giudice di primo grado ha però **escluso che la tettoia possa ritenersi una "pertinenza"**, dato che ha portato alla creazione di una **superficie coperta prima inesistente** e che è destinata a **usi suscettibili di aumentare il carico urbanistico**, essendo stata dotata di impianto idrico-fognario, illuminazione ed elettricità, scarico di acque meteoriche, dunque essendo volta a consentire la stabile permanenza delle persone.

Di conseguenza, non è applicabile il regime della SCIA e l'intervento **non può essere considerato un "restauro o risanamento conservativo"**, trattandosi di una **nuova costruzione**.

Si arriva così al Consiglio di Stato, che conferma le osservazioni del TAR.

Tettoia aperta su tutti i lati: basta la SCIA, demolizione illegittima

La realizzazione di una tettoia aperta su tutti i lati configura un intervento di ristrutturazione edilizia che non crea volumetria né incide sui prospetti, e rientra pertanto nella disciplina della segnalazione certificata di inizio attività.

Scopri tutto su Ingenio!

Tettoia: perché va esclusa la natura pertinenziale?

Palazzo Spada evidenzia, in primis, che l'opera è ben visibile dall'abitazione dell'appellato, come dimostrato dalle fotografie da questo prodotte, e **incide sul panorama del Golfo di Napoli, della penisola Sorrentina e del Vesuvio** di cui questi gode, circostanza che è sufficiente a giustificare l'interesse al ricorso.

Sul piano sostanziale, è condivisibile la valutazione del TAR circa la **natura non pertinenziale dell'opera**.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza, «*il concetto di pertinenza urbanistica è più ristretto rispetto a quello di pertinenza civilistica, ed è applicabile solo ad* ***opere di modesta entità, accessorie ad un'opera principale****, e non anche a quelle che, per dimensioni e finalità, siano connotate da una propria autonomia funzionale e da un autonomo valore di mercato*» (tra le ultime, Cons. Stato, sez. IV, 23 dicembre 2025, n. 10282, e precedenti ivi richiamati).

La tettoia va configurata come "**nuova costruzione**" ogni qual volta integri un manufatto «*non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato*» (Cons. Stato, sez. II, 10 dicembre 2025, n. 9752).

Nel caso di specie, la **natura pertinenziale va esclusa** in ragione delle caratteristiche della tettoia, che è aperta su tre lati, ma sul quarto **appoggia su un muro di contenimento**, e **copre un'area pavimentata di circa 22 mq** - dunque di dimensioni non modeste - ed è **attrezzata con barbecue e lavello**, oltre che - come osservato nella sentenza impugnata e non specificamente contestato - «*dotata di impianto idrico-fognario, di illuminazione-elettrico, di scarico acque meteoriche*», circostanza che, come logicamente affermato dal primo giudice, «*conferma che l'opera è stata realizzata al fine di consentire la stabile permanenza delle persone ed è, quindi, priva del requisito della precarietà*».

Ricorso rigettato, abuso confermato.

FAQ TECNICHE: Tettoia pertinenziale con SCIA o nuova costruzione con permesso? | Ingenio

1. Quando una tettoia può essere considerata una pertinenza urbanistica?

La tettoia deve avere dimensioni contenute, essere funzionalmente accessoria all'edificio principale e non possedere una propria autonomia. La pertinenzialità urbanistica è più restrittiva di quella civilistica e non dipende soltanto dal collegamento con l'abitazione.

2. Per realizzare una tettoia di 22 mq con barbecue e lavello basta la SCIA?

No, perché le dimensioni, la superficie coperta e la presenza di attrezzature e impianti destinati a un utilizzo stabile escludono la natura pertinenziale dell'opera, che richiede il permesso di costruire.

3. Quali caratteristiche fanno qualificare una tettoia come nuova costruzione?

Rilevano la solidità, la stabilità e l'ancoraggio al suolo, anche attraverso l'appoggio o il collegamento a strutture esistenti. Sono importanti anche le dimensioni, la nuova superficie coperta e la funzione concreta del manufatto, soprattutto se consente la permanenza abituale delle persone.

4. La presenza di barbecue, lavello e impianti incide sul titolo edilizio necessario?

Sì. La presenza di impianti idrici, fognari, elettrici e di scarico delle acque meteoriche può dimostrare che la struttura è destinata a un uso stabile e non precario. Questi elementi, valutati insieme alle altre caratteristiche, possono escludere la pertinenzialità urbanistica.

5. L’autorizzazione paesaggistica consente di realizzare la tettoia con la sola SCIA?

No. L’autorizzazione paesaggistica riguarda la compatibilità dell’intervento con i vincoli paesaggistici, ma non sostituisce il titolo edilizio richiesto. Anche quando è stata ottenuta, occorre verificare se l’opera richieda il permesso di costruire in base alle sue caratteristiche urbanistiche ed edilizie.

Leggi anche

Pergolato o tettoia? La copertura fa la differenza! Quando l'edilizia libera tiene

Cucina in muratura, box doccia e tettoia di copertura: SCIA in sanatoria o permesso?

Tettoie, a volte basta la SCIA: se è aperta su tutti i lati il permesso non serve

Tettoie e cucine al servizio della piscina pertinenziale: senza titolo scatta solo una multa

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*