

Tettoia di 30 mq: permesso di costruire, SCIA o edilizia libera?

Ecco cosa serve

Una tettoia di dimensioni ridotte, installata con la specifica funzione di protezione dell'abitazione, necessaria per impedire le infiltrazioni causate dalle piogge e per ripararsi dall'afa estiva, è irrilevante dal punto di vista edilizio e può essere realizzata senza permesso di costruire, in regime di edilizia libera.

di [Matteo Peppucci](#) - Data Pubblicazione: 25.05.2026 | Ultima Modifica: 01.06.2026

L'articolo ricostruisce quando una tettoia rientra nell'edilizia libera, alla luce di una recente sentenza del Consiglio di Stato. Anche una tettoia di 30 mq può non richiedere permesso di costruire se ha funzione esclusiva di protezione dell'abitazione, è pertinenziale, priva di autonomia funzionale e non incide su sagoma, volume e carico urbanistico. Il Comune deve motivare puntualmente la necessità del titolo edilizio: in difetto, l'ordine di demolizione ex DPR 380/2001 è illegittimo.

Il caso: tettoia di 30 mq senza permesso

Anche una **tettoia di 30 metri quadrati** può essere **realizzata in edilizia libera**, al verificarsi di specifiche condizioni. Ciò che conta è la funzione che l'opera svolge: se la priorità è per la protezione dell'abitazione, allora il permesso di costruire non serve.

Sono senz'altro importanti, le conclusioni a cui perviene il Consiglio di Stato nella sentenza 3961/2026 dello scorso 19 maggio, perché ci consentono di verificare quando una tettoia, che è una delle opere edilizie più gettonate di sempre, è esente dal titolo abilitativo e **può essere liberamente installata**.

Il caso nasce da un'ordinanza di demolizione per una tettoia di circa 30 mq realizzata senza permesso di costruire a ridosso dell'abitazione di proprietà, ai sensi degli artt. **33 del testo unico dell'edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380**, e 16 della legge regionale del Lazio 11 agosto 2008, n. 15 (*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*).

Il ricorso: irrilevanza dal punto di vista edilizio

In primo grado, con ricorso al TAR del Lazio, i ricorrenti hanno sostenuto **l'irrilevanza dal punto di vista edilizio della tettoia**.

Nello specifico hanno dedotto che **l'opera, di dimensioni ridotte, sarebbe necessaria per impedire le infiltrazioni causate dalle piogge e per ripararsi dall'afa estiva**. Il manufatto avrebbe dunque una funzione limitata alle loro esigenze abitative e rispetto ad esso non si profilerebbero soluzioni alternative.

Hanno inoltre lamentato la tardività dell'intervento comunale, considerato che la contestazione penale del fatto risaliva già al 2009 e si era conclusa con un proscioglimento per intervenuta prescrizione.

Infine hanno sostenuto che il provvedimento repressivo è generico, insufficientemente motivato e privo di comparazione tra interesse pubblico al ripristino della legalità edilizia e privato al mantenimento dell'opera.

Il TAR ha respinto il ricorso, affermando che la repressione degli abusi edilizi costituisce esercizio di un potere vincolato dell'amministrazione, che non richiede alcuna ponderazione degli interessi in gioco una volta accertata l'abusività dell'opera e indipendentemente dal tempo trascorso e dalle esigenze del privato. Al medesimo riguardo si è precisato l'azione repressiva a tutela dell'interesse pubblico nella materia dell'urbanistica e dell'edilizia non è soggetta al decorso del tempo e che pertanto l'interesse privato alla conservazione dell'opera abusiva è in ogni caso recessivo rispetto al superiore interesse pubblico al ripristino della legalità.

Una tettoia concepita per la protezione dell'abitazione

I ricorrenti presentano quindi le loro rimostranze al Consiglio di Stato: **la tettoia è stata concepita e realizzata in funzione di protezione della loro abitazione sia dalle precipitazioni che dall'afa estiva**.

Nello specifico, la tettoia realizzata presenterebbe queste caratteristiche: **dimensioni ridotte, nessuna alterazione significativa dell'assetto del territorio, nessuna autonomia funzionale**.

A questo riguardo, dalle fotografie allegate al ricorso di primo grado si ricaverebbe che **l'opera è priva di impatto visivo e volumetrico, oltre che ricadente in zona su cui non insiste alcun vincolo**.

Per queste sue caratteristiche e finalità e per la sua inidoneità ad incidere sul carico urbanistico **essa non richiederebbe pertanto alcun titolo edilizio** e potrebbe quindi essere inquadrata tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, con esclusione dall'autorizzazione paesaggistica.

Il comune non ha dimostrato la necessità del permesso di costruire

Secondo Palazzo Spada, le censure sono fondate, in quanto si adducono **elementi puntuali e specifici sulla funzione della tettoia di cui è stata ingiunta la demolizione** ai sensi dei sopra citati art. 33 del TU Edilizia e 16 della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15, **senza tuttavia che si stia svolta un'analisi sull'effettiva necessità per essa del permesso di costruire**, la cui carenza costituisce il presupposto del potere repressivo previsto dalla ora richiamate disposizioni di legge. Sul punto il provvedimento impugnato si rivela in effetti privo di motivazione.

Con specifico riguardo al regime edilizio delle tettoie, *"la giurisprudenza amministrativa è attestata nel senso di distinguere i casi in cui esse siano irrilevanti sotto questo profilo dalle ipotesi in cui invece per caratteristiche, dimensioni e funzioni gli stessi manufatti eccedano la loro funzione tipica di elemento costruttivo di riparo dagli agenti atmosferici, destinata ad essere svolta all'interno delle coperture volumetriche dell'edificio assentito, senza determinare un'alterazione della sagoma di questo"*.

Sul punto, *"il provvedimento impugnato non fornisce alcuna indicazione di carattere discrezionale a corroborare l'ipotesi su cui l'ordine di ripristino. Tanto più una motivazione puntuale sarebbe stata necessaria a fronte dell'esposta necessità che la tettoia in contestazione riveste rispetto alle esigenze abitative dei ricorrenti"*.

Insomma: questa tettoia è pertinenziale e può essere realizzata senza permessi. Ricorso accolto, demolizione annullata.

FAQ TECNICHE: Tettoia in edilizia libera | Ingenio

Quando una tettoia può essere realizzata in edilizia libera?

Quando svolge una funzione meramente protettiva dell'abitazione, è pertinenziale, di dimensioni contenute, senza autonomia funzionale e senza effetti su volume, sagoma o carico urbanistico.

La superficie della tettoia è decisiva ai fini del titolo edilizio?

No. La giurisprudenza valorizza soprattutto funzione e impatto dell'opera. Anche una tettoia di 30 mq può essere irrilevante se non altera l'assetto edilizio esistente.

Il Comune può ordinare la demolizione senza una motivazione puntuale?

No. L'ente deve dimostrare perché l'opera richieda il permesso di costruire. In assenza di un'analisi concreta, il provvedimento repressivo è viziato per carenza di motivazione.

Serve l'autorizzazione paesaggistica per una tettoia pertinenziale?

Se l'opera è priva di impatto visivo e volumetrico, non incide sul territorio ed è qualificabile come arredo pertinenziale, può essere esclusa dall'autorizzazione paesaggistica.

Che ruolo ha il giudice amministrativo nella valutazione della tettoia?

Il giudice verifica caratteristiche, funzione e incidenza urbanistica dell'opera. Nel caso esaminato, il Consiglio di Stato ha annullato la demolizione per difetto di istruttoria comunale.

Leggi anche

[Copertura, tettoia o pergotenda? Tra edilizia libera e realtà](#)

[Radiografia della tettoia: quando si può realizzare in edilizia libera o con semplice SCIA](#)

[Tettoia pertinenziale con SCIA o in edilizia libera: quando il permesso di costruire non serve](#)