

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

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 (SCIA)

di [Matteo Peppucci](#) – 28.07.2026

Il TAR Salerno, in una recente sentenza, chiarisce quando una tettoia può essere realizzata mediante SCIA anziché con permesso di costruire. La qualificazione dell'intervento dipende dalle caratteristiche edilizie e funzionali dell'opera: una tettoia aperta sui lati, priva di autonoma utilizzabilità, che non genera nuova volumetria né incremento del carico urbanistico e mantiene una funzione pertinenziale, integra un intervento di ristrutturazione edilizia. In caso di realizzazione senza SCIA trova applicazione la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001, non la demolizione.

Tettoie: l'eterno dilemma

Di [tettoie](#) è pieno il mondo, ma nonostante ci troviamo di fronte a un'opera edilizia così tanto gettonata e 'famosa', ci sono ancora dei coni d'ombra che causano contenziosi amministrativi in merito al [corretto titolo abilitativo](#) necessario per realizzare questo tipo di interventi. Una delle domande classiche è: ma la realizzazione di una tettoia configura nuova costruzione o ristrutturazione?

E' importante sapere, in primis, che le [dimensioni sono importanti ma non determinanti](#): apertura, funzionalità e precarietà/temporaneità, ad esempio, sono caratteristiche che possono pesare in materia anche se nel caso della sentenza 1334/2026 del Tar Salerno, a fare la differenza è il fatto che la tettoia sia aperta su tutti i lati. Vediamo nello specifico, allora, [quando una tettoia è assentibile con SCIA](#) e pertanto passibile di una semplice multa - e non della demolizione - in caso di abuso.

Il caso: tettoia da demolire

Tutto nasce dal ricorso di un privato contro l'**ordinanza di demolizione impartita da un comune per una tettoia**. La PA, ritenendo che tale tettoia avesse una **superficie coperta di 120 mq**, l'ha ritenuta **non pertinenziale**, qualificandola quale nuova costruzione.

Il ricorso: è aperta e funge da riparo per gli impianti

Il ricorrente deduce in primo luogo che l'opera in oggetto è una **tettoia di 59,00 mq** (e, comunque, avente una dimensione **ricompresa nel limite del 20% della volumetria/superficie dell'immobile principale**);

- completamente **aperta su tre lati**;
- **affissa a terra ed alla parete esterna del fabbricato principale con bulloni**;
- che assolve ad una **funzione di riparo e/o protezione degli impianti tecnologici** ed altre attrezzature dagli agenti atmosferici.

Come tale, la stessa sarebbe riconducibile al novero della **pertinenza** e, per l'effetto, **non sarebbe qualificabile in termini di nuova costruzione**, essendo irrilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Caratteristiche costruttive: contano?

Il privato, inoltre, rimarca che le **caratteristiche costruttive non sono, di per sé solo, rilevanti ai fini dell'esclusione del carattere non pertinenziale di un'opera**, aggiungendo che la tettoia de qua è stata affissa sia al suolo che alla parete dell'immobile principale mediante bulloni, sicché è comunque di pronta ed agevole rimozione/amovibilità.

Ancora, si evidenzia che l'errata determinazione delle effettive proporzioni abbia inciso sulle valutazioni operate dalla P.A. in ordine alla sua rilevanza sul carico urbanistico.

Tettoia aperta su tre lati: basta una SCIA. In assenza, scatta una semplice multa

Per il Tar, il ricorso è da accogliere.

Infatti, si richiama il nutrito orientamento giurisprudenziale secondo cui *"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 (SCIA), con conseguente applicazione, in caso di violazione dell'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 2001, della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi. In tal caso deve pertanto considerarsi illegittima la più grave sanzione demolitoria, prevista dall'art. 33 e riservata agli interventi di più rilevante impatto urbanistico non assentiti o realizzati in totale difformità"*.

A rinforzo, si evidenzia che *"una tettoia, per caratteristiche morfologiche di realizzazione e destinazione funzionale - in quanto **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"*.

Richiamati questi principi, il Tar conclude affermando che si è in presenza di una **tettoia aperta su tre lati, non utilizzabile in modo autonomo e separato**, la cui destinazione d'uso si esaurisce nel rapporto funzionale con l'attività aziendale, senza incrementare il carico urbanistico. Demolizione illegittima, bastava una sanzione pecuniaria per realizzazione di tettoia pertinenziale in assenza di SCIA.

FAQ TECNICHE: Quando basta la SCIA per la tettoia pertinenziale | Ingenio

Quando una tettoia può essere realizzata con la SCIA?

La SCIA è sufficiente quando la tettoia, per conformazione e funzione, costituisce un intervento di ristrutturazione edilizia. È determinante che sia aperta sui lati, non produca nuova volumetria, non modifichi i prospetti in modo significativo e rimanga funzionalmente collegata all'edificio principale.

La superficie della tettoia è l'unico elemento da valutare?

No. Le dimensioni rappresentano solo uno dei parametri da considerare. L'Amministrazione deve valutare anche la destinazione d'uso, il rapporto pertinenziale con l'immobile principale, l'eventuale incremento del carico urbanistico e la possibilità che il manufatto sia utilizzato autonomamente.

Quando una tettoia è qualificabile come pertinenza urbanistica?

Una tettoia assume natura pertinenziale quando svolge esclusivamente una funzione accessoria rispetto all'edificio principale, non è autonomamente utilizzabile e non determina una stabile trasformazione urbanistico-edilizia del territorio né un aumento del carico urbanistico.

Quali sono le conseguenze se una tettoia soggetta a SCIA viene realizzata senza titolo?

Se l'intervento rientra tra quelli assoggettati a SCIA, l'abuso è disciplinato dall'art. 37 del DPR 380/2001. La violazione comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dalla norma, mentre la demolizione non è legittima in assenza dei presupposti richiesti per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

Quale principio operativo emerge dalla sentenza per gli uffici comunali?

La pronuncia conferma che il titolo edilizio deve essere individuato attraverso una valutazione concreta delle caratteristiche dell'opera. I Comuni non possono qualificare automaticamente una tettoia come nuova costruzione sulla base delle dimensioni, ma devono verificare se essa comporti effettivamente nuova volumetria, autonomia funzionale e incremento del carico urbanistico.

Leggi anche

[Tettoie per ricovero attrezzi: il confine tra edilizia libera e permesso](#)

[Tettoie permanenti in zona agricola: quando serve il permesso di costruire?](#)

[Tettoia e annullamento in autotutela oltre 12 mesi: i chiarimenti sull'applicazione della L. 241/1990](#)

[Pergolato che diventa tettoia abusiva: si può rimediare con una nuova SCIA?](#)