

Tettoie, occhio alle dimensioni: quando non si scappa dal permesso di costruire

Come capire quando è necessario il permesso di costruire per realizzare una tettoia: sopra i 10 metri quadrati di superficie e in caso di modifica della sagoma e del prospetto dell'edificio a cui si appoggia, l'edilizia libera è esclusa.

di [Matteo Peppucci](#) – 01.06.2026

L'articolo chiarisce quando la realizzazione di una tettoia richiede il permesso di costruire, concentrandosi sul ruolo decisivo delle dimensioni, della stabilità dell'opera e degli effetti su sagoma e prospetto dell'edificio. Partendo da un caso esaminato dal TAR Lazio, viene spiegato perché le tettoie superiori a 10 mq, anche se destinate ad uso agricolo o accessorio, non rientrano nell'edilizia libera né tra le pertinenze urbanistiche. L'analisi distingue i manufatti realmente precari e di ridotte dimensioni da quelli stabilmente infissi al suolo, evidenziando come l'ancoraggio all'edificio e la modifica dei prospetti rendano necessario il titolo edilizio maggiore.

Tettoie: le dimensioni contano così tanto?

Le dimensioni, in edilizia, non sono tutto ma sono 'abbastanza': molte opere gettonate come [tettoie, pergolati, strutture di copertura](#), variano il loro 'posizionamento' a seconda del volume che sviluppano. **Più grandi sono**, cioè, più è probabile che [per assentirle serva il permesso di costruire](#), scollinando dalle zone di edilizia libera o dalla semplice - e meno onerosa - SCIA.

Il caso: tettoie ad uso agricolo

Nel caso della sentenza 9486/2026 del Tar Lazio, ci troviamo di fronte al ricorso contro un'ordinanza di demolizione delle seguenti opere:

1. **“tettoia ad uso rimessa con dimensioni esterne di ml 4.40 x 2.80, altezza min. 1.10 e max ml 2.60, con appendice di dimensioni ml 2.25 x 1.30 e altezza min. 1.10 e max ml 1.35; la tettoia è realizzata con struttura costituita da pali in legno, copertura a capanna con orditura in legno e tegole marsigliesi, parzialmente tamponate con pannelli in legno, l'appendice ha struttura in legno e copertura con lamiera grecata”;**
2. **“tettoia ad uso legnaia con dimensioni esterne di ml 3.30 x 0.90, altezza min. 1.40 e max 1.90; la tettoia è realizzata con struttura precaria in tubi metallici e giunti, copertura a doppia falda con orditura in legno e tegole in laterizio”;**
3. **“tettoia ad uso legnaia con dimensioni esterne di ml 4.65, altezza min. 2.10 e max ml 2.40; la tettoia è realizzata con struttura costituita da pali in legno e metallo, copertura a falda unica con orditura in legno e lamiera grecata, parzialmente tamponate con pannelli in legno”;**
4. **“tettoia ad uso rimessa con dimensioni esterne di ml 4.75 x 2.75 e altezza min. 2.15 e max ml 2.75, con struttura in tubolari di metallo e copertura, con struttura anch'essa metallica e pannelli in legno coperti in parte da pannelli in fibra di vetro e in parte da tegole marsigliesi”** (opera indicata nell'ordinanza impugnata anche come “sesto manufatto”);
5. **“tettoia ad uso pollaio con dimensioni esterne di ml 4.35 x 2.50, altezza al colmo 1.95 ml; la tettoia è realizzata con struttura in legno e metallo, copertura con lamiera grecata posta fino a terra sui lato ovest e est, con chiusura in pannelli di legno sul lato nord”.**

Opere da considerare unitariamente o no?

In primis, il TAR disattende il rilievo difensivo del Comune secondo cui le opere per cui è causa debbono essere considerate unitariamente, dal momento che **le stesse non hanno dato luogo né ad una radicale trasformazione dell'insediamento edilizio originario né ad una sua “trasformazione funzionale”** dal punto di vista urbanistico.

Ma attenzione: per altro verso, l'allegazione di parte ricorrente, non persuasivamente contestata secondo cui le tettoie per cui è causa sarebbero state edificate in tempi diversi **esclude che le stesse, in quanto**

realizzate in un differente contesto spazio temporale, possano essere considerate in maniera non atomistica.

Depositi agricoli: come si configurano a livello edilizio?

Si entra quindi nel merito evidenziando che con riferimento alle **opere eseguite in zona agricola**, come nella fattispecie in esame, i depositi agricoli (nonché il ricovero per animali: cfr., ad esempio, T.A.R. Lazio, Sez. II s., 28 ottobre 2024, n. 18851), **non possono essere ricondotti alla nozione di pertinenza urbanistica**, non essendo coesenziali ad un bene principale e **potendo essere successivamente utilizzati anche in modo autonomo e separato**.

Ripostigli e ricoveri per animali: rientrano nell'edilizia libera?

Quindi, osserva il TAR, si tratta di stabilire se i **quattro manufatti** insistenti sulla particella n. 239 e quello collocato nella particella n. 233 possano essere ricondotti all'ambito di applicazione dell'**art. 6, comma 1, lett. e-quinquies) del D.P.R. 380/2001** (ai sensi del quale "[...] *i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: [...] e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*"), come integrato dal "*glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222*" di cui al D.M. 2 marzo 2018, che riconduce alla richiamata lettera e-quinquies) la "*Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento*", da un lato, di "**ripostigli per attrezzi, manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo**" e, dall'altro lato, di "**ricoveri per animali domestici e da cortile, voliere e assimilate, con relativa recinzione**".

La piccola tettoia (sotto i 3 metri quadrati) non richiede il permesso

Secondo il Collegio, i requisiti di cui alla disciplina appena richiamata **ricorrono esclusivamente per il manufatto indicato con il numero due**, tenuto conto delle sue **ridotte dimensioni (inferiori ai tre metri quadrati)** e della **natura precaria dello stesso** come affermata nella stessa ordinanza di demolizione, ove si legge, tra l'altro, che "*la tettoia è realizzata con struttura precaria in tubi metallici e giunti*".

Tettoie superiori ai 10 metri quadrati: serve il permesso

Per gli altri interventi, le misurazioni svolte dall'amministrazione nel rapporto edilizio non sono state oggetto di documentate contestazioni (limitandosi la perizia giurata prodotta da parte ricorrente a proporre una diversa misurazione, non adeguatamente sorretta da persuasivi elementi di prova) e descrivono **tettoie che, singolarmente considerate, hanno tutte una superficie superiore ai dieci metri quadrati e che per tale ragione non possono ritenersi di limitate dimensioni** (cfr., nel senso della non trascurabilità delle dimensioni della tettoia che si estenda per almeno 10 mq, T.A.R. Toscana, Sez. III, 23 febbraio 2026, n. 397. Circa la necessità che anche per i pollai sussista il requisito delle limitate dimensioni, T.A.R. Lazio, Sez. II quater, 3 maggio 2023, n. 7458).

Per esse, quindi, serve il permesso di costruire.

Tettoia appoggiata all'edificio: cambia sagoma e prospetto

Inoltre, si sottolinea come la tettoia n.4, sebbene attraverso l'ancoraggio ad altro edificio, è stabilmente infissa al suolo (essendo noto che **per la realizzazione di una tettoia, appoggiata su un edificio, occorre il rilascio del permesso di costruire**, poiché essa comporta una **modifica della sagoma e del prospetto**, sicché è legittimo l'ordine di demolizione che ne disponga la rimozione, perché abusiva; la sostanziale identità delle nozioni di tettoia e pensilina ricavabile dalle medesime finalità di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici determina la necessità del permesso di costruire nei casi in cui sia da escludere la natura precaria o pertinenziale dell'intervento).

FAQ TECNICHE: Tettoie: le dimensioni che richiedono il permesso | Ingenio

Quando una tettoia può essere realizzata senza permesso di costruire?

Solo se ha dimensioni molto contenute, carattere realmente precario e non è stabilmente infissa al suolo. In questi casi può rientrare nell'edilizia libera, purché non alteri sagoma o prospetto e non abbia autonomia funzionale.

Il superamento dei 10 mq è sempre determinante?

Sì, la giurisprudenza considera una tettoia oltre i 10 mq come opera non più “di limitate dimensioni”. Questo dato, anche da solo, fa uscire l'intervento dall'edilizia libera e rende necessario il permesso di costruire.

Le tettoie agricole sono pertinenze urbanistiche?

No, depositi agricoli, rimesse o ricoveri per animali non sono pertinenze in senso urbanistico. Possono essere utilizzati autonomamente e incidono sull'assetto del territorio, richiedendo quindi un titolo edilizio adeguato.

Conta il fatto che più tettoie siano realizzate in tempi diversi?

Sì, opere costruite in periodi differenti e in contesti spazio-temporali distinti non possono essere automaticamente considerate come un unico intervento edilizio, ma vanno valutate singolarmente.

Una tettoia appoggiata all'edificio cambia il regime edilizio?

Sì, perché l'ancoraggio comporta modifica della sagoma e del prospetto. In questi casi la tettoia non è precaria né pertinenziale e il permesso di costruire è necessario, con legittimità dell'ordine di demolizione se manca il titolo.

Leggi anche

[Tettoie in area vincolata: senza permesso e autorizzazione non si sfugge alla ruspa](#)

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

[Tettoie e prefabbricati: opere precarie libere o nuove costruzioni col permesso?](#)

[Tettoie di copertura sul lastrico solare: il confine tra edilizia libera e permesso](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*