

Tettoia e ampliamenti tra condono e tolleranze: interviene il Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato si pronuncia su ampliamenti minori e tettoie: quando valgono le tolleranze, quando serve il condono e cosa cambia con il Salva Casa.

di [Redazione tecnica](#) – 03.04.2025

Due piccoli ripostigli e una copertura in legno su un pergolato, realizzati in assenza di titolo edilizio, possono essere considerati interventi tollerabili? Oppure si tratta di opere abusive, per le quali non c'è alternativa alla demolizione?

Cambia qualcosa con l'entrata in vigore delle nuove tolleranze introdotte dal Salva Casa nel Testo Unico Edilizia?

Tettoia e ampliamenti tra condono e tolleranze: la sentenza del Consiglio di Stato

La risposta, come spesso accade, è: "dipende". Troppe sono le variabili da considerare e difficilmente si possono ricavare principi generali applicabili in ogni caso. A fare chiarezza è intervenuto il Consiglio di Stato con la **sentenza 28 marzo 2025, n. 2603**, che ha definito i confini applicativi dell'art. 34, comma 2-ter (ormai abrogato) e dell'art. 34-bis del **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE)**, anche alla luce delle modifiche introdotte dalla **Legge n. 105/2024** di conversione del **D.L. n. 69/2024 (Salva Casa)**.

La vicenda trae origine da un'ingiunzione di demolizione emessa dal Comune per alcune opere realizzate in assenza di permesso di costruire:

- due piccoli ripostigli al piano terra;
- una copertura in legno su un pergolato al primo piano.

Il proprietario ha impugnato l'ordinanza, sostenendo che:

- i ripostigli esistessero da oltre cinquant'anni e rientrassero, comunque, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34, comma 2-ter, d.P.R. 380/2001;
- la copertura del pergolato fosse già oggetto di condono edilizio, rilasciato nel 2016.

Respinto il ricorso in primo grado, la questione è giunta al Consiglio di Stato che, pur confermando la legittimità della sanzione per i ripostigli, ha accolto l'appello limitatamente alla copertura lignea, annullando in parte qua l'ordinanza di demolizione.

Tolleranze costruttive e legittimità edilizia

Nel merito, il Consiglio di Stato ha escluso l'applicabilità dell'art. 34, comma 2-ter, d.P.R. 380/2001 ai due vani ripostiglio, rilevando che non si trattava di lievi difformità su opere assentite, ma di veri e propri nuovi locali realizzati ex novo, mai rappresentati graficamente nei titoli edilizi originari. La stessa parte appellante ha ammesso che tali manufatti non risultavano nel progetto approvato, essendo stati ricavati mediante la chiusura di spazi aperti con murature e infissi.

Inoltre, i due ripostigli non erano stati inclusi in nessuna delle pratiche di condono o ampliamento presentate nel tempo: né nella documentazione grafica, né nei versamenti di oblazione. Nemmeno il certificato di abitabilità del 1968 o l'accatastamento sono stati ritenuti utili a dimostrare la legittimità urbanistica, trattandosi di atti privi di efficacia abilitativa edilizia.

Altro principio ribadito dal Consiglio è quello secondo cui la modesta entità delle opere o la distanza temporale dalla loro realizzazione non generano legittimo affidamento, né impongono all'Amministrazione un onere motivazionale rafforzato nell'ordinanza di demolizione.

Condono e titolo edilizio efficace

Diversa invece la valutazione sulla copertura in legno del pergolato. La parte appellante ha sostenuto che si trattasse di un intervento su struttura preesistente, già oggetto di condono edilizio ex legge n. 326/2003, e dunque non qualificabile come nuova costruzione soggetta a permesso di costruire.

Il Consiglio di Stato ha ricostruito il quadro giurisprudenziale, chiarendo che una copertura fissa su un pergolato configura una tettoia e necessita del rilascio del permesso di costruire. Tuttavia, ha accolto il motivo di appello nella parte in cui ha accertato che tale copertura era effettivamente ricompresa nella sanatoria edilizia rilasciata con provvedimento del 2016, come dimostrato dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici allegati all'istanza.

La mancata menzione testuale della tettoia nel corpo del provvedimento è stata ritenuta irrilevante: ciò che conta è che l'opera fosse identificabile e compresa nella documentazione grafica approvata. Pertanto, al momento dell'ingiunzione di demolizione, la copertura era assistita da un titolo edilizio valido ed efficace, rendendo l'ordine demolitorio illegittimo in parte qua.

Le possibili implicazioni con il “Salva Casa”

Durante il giudizio, il proprietario ha cercato di regolarizzare le opere invocando la nuova disciplina introdotta dal cosiddetto “Salva Casa”, e in particolare l'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera c), TUE. La norma esclude la rilevanza edilizia di minime difformità (entro il 4%) in altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e altri parametri dimensionali, purché riferite a unità immobiliari realizzate entro il 24 maggio 2024 e con superficie compresa tra 100 e 300 mq.

Il Comune ha però dichiarato improcedibile la SCIA, ritenendo inapplicabile la norma per superamento del limite del 4% relativo ai distacchi tra edifici. Di conseguenza, l'accesso al nuovo meccanismo sanante è stato negato.

Conclusioni

Il nuovo intervento del Consiglio di Stato offre spunti pratici importanti per i tecnici che si confrontano con casi di difformità edilizie:

- le tolleranze costruttive possono essere applicate solo in presenza di opere già assentite, rappresentate graficamente e formalmente incluse nel titolo originario;
- il condono edilizio può coprire anche opere non menzionate nel provvedimento, purché risultino dagli allegati progettuali e dal quadro istruttorio;
- l'agibilità o l'accatastamento non provano la legittimità urbanistica di un manufatto;
- la possibilità di sanare abusi tramite il Salva Casa dipende da un'attenta verifica dei requisiti dimensionali e delle condizioni urbanistiche dell'intervento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*