

Tettoia e pergolato: non sono edilizia libera se stabilmente ancorati al suolo

Il TAR Lazio chiarisce che tettoie e pergolati coperti, se stabili e ancorati al suolo, richiedono il permesso di costruire e in area vincolata anche l'autorizzazione paesaggistica

di [Redazione tecnica](#) – 20.10.2025

Quando un intervento di installazione di una tettoia o di un pergolato può definirsi effettivamente “**precario**” o qualificato come **edilizia libera**? E in quali casi il Comune può imporre la demolizione anche a chi non ha materialmente eseguito l'abuso?

Pergolati e tettoie: quando l'edilizia libera sconfina nell'abuso

Torna a parlare di una dibattuta questione in materia di abusi edilizi il **TAR Lazio**, con la **sentenza del 9 ottobre 2025, n. 17305**, riguardante alcune opere realizzate su un fondo agricolo. Il ricorrente sosteneva che si trattasse di semplici interventi di **edilizia libera**, privi di rilevanza urbanistico-edilizia e destinati unicamente alla “messa in sicurezza e decorazione dell'area”.

Tra questi figuravano:

- un pergolato in legno e una piccola struttura mobile ricoperta da tegole;
- muretti in tufo alti meno di 50 cm;
- pannelli fotovoltaici su carrelli mobili;
- una canna fumaria temporanea;
- due finestre e una recinzione in pali di legno.

Tuttavia, l'Amministrazione aveva ritenuto che tali opere configurassero **interventi di nuova costruzione** soggetti a **permesso di costruire**, ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) poiché stabilmente ancorati al suolo e idonei a modificare lo stato dei luoghi, ordinandone la demolizione.

Quadro normativo di riferimento

Nel valutare la questione, il TAR ha richiamato i principi consolidati in materia di abusi edilizi, fondati sul Testo Unico dell'Edilizia e sul Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che impongono il rispetto dei titoli abilitativi per ogni trasformazione stabile del territorio.

In particolare:

- **l'art. 6** del d.P.R. n. 380/2001 individua le opere realizzabili in regime di **attività edilizia libera**, tra cui rientrano solo gli interventi di modesta entità, privi di autonomia funzionale e non idonei a modificare in modo stabile lo stato dei luoghi. È questo il criterio generale per distinguere gli interventi che possono essere eseguiti senza titolo da quelli che, invece, richiedono un'autorizzazione formale;
- **l'art. 10** dello stesso d.P.R. n. 380/2001 sottopone invece a **permesso di costruire** tutti gli interventi di nuova costruzione e, più in generale, quelli che comportano la creazione di nuovi volumi o superfici utili, la trasformazione permanente del suolo o il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante. Proprio in tale categoria rientrano, secondo il TAR, le opere contestate - tettoia, pergolato coperto, muretti, pannelli fotovoltaici a terra - in quanto stabilmente ancorate al suolo e destinate a modificare in modo durevole l'assetto dei luoghi;
- **l'art. 31**, che disciplina poi il **procedimento sanzionatorio** per gli interventi abusivi, prevedendo l'ordine di demolizione e la rimessa in pristino a carico del responsabile dell'abuso o, in mancanza, del proprietario, del possessore o del detentore dell'immobile. È una **norma di carattere reale**, che tutela l'interesse pubblico al corretto assetto del territorio e consente all'Amministrazione di agire anche nei confronti di chi, pur non avendo realizzato materialmente l'abuso, ne trae vantaggio o ne detiene la disponibilità;
- **l'art. 146** del d.lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), che impone il rilascio dell'**autorizzazione paesaggistica** per qualsiasi intervento che incida su immobili o aree sottoposte a vincolo, a garanzia del rispetto dei valori ambientali e culturali del territorio.

Nel caso di specie, l'area risultava vincolata ai sensi degli artt. 134 e 136 del Codice, rendendo pertanto necessaria, oltre al titolo edilizio, anche la preventiva autorizzazione paesaggistica.

La decisione del TAR

Nel merito, il TAR Lazio affronta con chiarezza la questione principale posta dal ricorrente: la presunta natura "precaria" delle opere realizzate e la conseguente possibilità di ricondurle all'attività di **edilizia libera**.

Il Collegio, tuttavia, respinge integralmente questa impostazione, evidenziando che **le opere in esame non possono in alcun modo essere considerate temporanee o amovibili**.

Esse, al contrario, presentano tutte le caratteristiche tipiche delle **nuove costruzioni** di cui all'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001: stabilità, ancoraggio al suolo e idoneità a creare volumi e superfici utili.

Il pergolato che diventa tettoia: quando serve il permesso di costruire

Il passaggio più rilevante della sentenza riguarda la **tettoia in legno con copertura in tegole**, che il ricorrente aveva descritto come struttura leggera e rimovibile. Il TAR ribadisce un principio ormai consolidato secondo cui *"Il pergolato, che rientra in linea generale nell'attività edilizia libera, diventa tettoia e richiede il permesso di costruire quando è coperto superiormente, anche in parte, con una struttura non facilmente amovibile, comportando un impatto edilizio rilevante e una modifica stabile dell'assetto dei luoghi."*

In tal senso, il giudice richiama un'ampia giurisprudenza del Consiglio di Stato, che ha costantemente qualificato le tettoie **non come pertinenze**, ma come **nuove costruzioni**, ogniqualvolta si tratti di manufatti dotati di solidità e immobilizzazione al suolo, anche solo tramite appoggio o collegamento fisso ad altri corpi di fabbrica.

È un principio di portata generale: **non conta la dimensione o il materiale utilizzato, ma la funzione e la permanenza**. Una tettoia che altera la sagoma, incide sul tessuto edilizio e introduce un volume autonomo, indipendentemente dalla sua apparente semplicità, è soggetta a permesso di costruire.

Non si tratta quindi di un elemento accessorio o ornamentale, ma di una vera e propria trasformazione edilizia che rientra nel regime autorizzatorio ordinario.

Manufatti stabilmente infissi e impatto urbanistico

Il TAR valorizza, inoltre, un elemento spesso sottovalutato nella prassi tecnica: la **stabilità strutturale e funzionale delle opere**.

La tettoia, il pergolato coperto, i muretti in tufo, i pannelli fotovoltaici a terra e la recinzione non erano strutture temporanee, ma **manufatti ancorati e destinati a un uso durevole**, idonei a modificare in modo permanente lo stato dei luoghi. La loro realizzazione ha determinato una trasformazione sostanziale del terreno agricolo, aggravata dalla **diversa destinazione d'uso** impressa al fabbricato (da deposito agricolo a uso abitativo), che di per sé richiede titolo edilizio.

Autorizzazioni mancanti e vincolo paesaggistico

Infine, la sentenza richiama la duplice violazione derivante dall'esecuzione degli interventi in **area sottoposta a vincolo paesaggistico** ai sensi degli artt. 134 e 136 del d.lgs. n. 42/2004: oltre al permesso di costruire, le opere richiedevano anche la **preventiva autorizzazione paesaggistica e sismica**, entrambe assenti. L'abuso, dunque, non solo ha interessato il profilo edilizio, ma anche quello paesaggistico, aggravando l'illegittimità delle opere.

Conclusioni operative

Alla luce di tali considerazioni, il TAR ha concluso per la piena **legittimità dell'ordine di demolizione**, riconoscendo che l'Amministrazione comunale aveva correttamente esercitato il proprio potere repressivo nel rispetto dei presupposti di legge.

Il ricorso è stato quindi respinto, confermando alcune interessanti **indicazioni operative** per i tecnici che possono trarsi dalla sentenza:

- anche opere "leggere" o apparentemente precarie possono richiedere **permesso di costruire** se stabilmente ancorate o idonee a creare nuovi volumi o superfici;

- la **copertura non amovibile** di un pergolato lo trasforma in tettoia, soggetta a titolo edilizio;
- la **destinazione d'uso** dell'immobile è un elemento decisivo: il passaggio da rurale ad abitativo comporta sempre titolo abilitativo;
- l'ordine di demolizione può essere notificato anche al **possessore o utilizzatore** dell'immobile, indipendentemente dall'autore materiale dell'abuso;
- l'autorizzazione **paesaggistica e sismica** è obbligatoria in presenza di vincoli o aree sensibili.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*