

# Tettoia in area vincolata e sanatoria: interviene il Consiglio di Stato

*La sentenza n. 8537/2025 specifica che anche una semplice tettoia chiusa, se realizzata in area vincolata senza autorizzazione paesaggistica, costituisce abuso edilizio insanabile e comporta la demolizione obbligatoria*

di [Redazione tecnica](#) – 04.11.2025

Un intervento apparentemente modesto, come una **tettoia** o una **veranda chiusa** può essere considerato un abuso edilizio, tanto più se l'opera sorge in **area vincolata** ed è priva di autorizzazione paesaggistica.

Nessuna scappatoia né possibilità di considerare un manufatto del genere come "amovibile": in questi casi, la demolizione è inevitabile.

## **Struttura coperta in area sottoposta a vincolo: senza autorizzazione paesaggistica è abuso insanabile**

La conferma arriva dal **Consiglio di Stato** che, con la **sentenza del 3 novembre 2025, n. 8537**, ha ribadito un principio fondamentale: ogni **manufatto stabile**, realizzato in area paesaggisticamente tutelata **senza titolo edilizio e senza autorizzazione paesaggistica**, impone la **demolizione obbligatoria**.

Non rileva la destinazione d'uso, né il carattere apparentemente leggero dell'opera: ciò che conta è la sua incidenza effettiva sull'assetto dei luoghi.

La controversia nasce dall'ordine di demolizione di una **struttura coperta di circa 28 mq**, realizzata a ridosso di un edificio esistente e chiusa su più lati con **vetrate e copertura in lamiera coibentata**, al cui interno era stato ricavato anche un piccolo servizio igienico.

L'intervento era stato eseguito **senza permesso di costruire e in area sottoposta a vincolo paesaggistico**, ricadente tra quelle tutelate ex art. 142 del d.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Il responsabile dell'opera aveva impugnato l'ordinanza, sostenendo che la tettoia fosse una struttura temporanea, priva di rilevanza urbanistica, e che il Comune avesse omesso di comunicare l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990.

Il TAR aveva rigettato il ricorso, ritenendo che l'opera avesse creato nuovi volumi edilizi e che la demolizione fosse atto vincolato. L'interessato ha quindi proposto appello al Consiglio di Stato, ribadendo le stesse argomentazioni.

## **Quadro normativo di riferimento**

La decisione si fonda su un quadro normativo ben definito, in cui **urbanistica e tutela del paesaggio** si intrecciano in modo inscindibile.

- **articoli 27 e 31** del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), che regolano l'attività repressiva dell'amministrazione in caso di abusi edilizi, stabilendo che l'ordine di demolizione è un **atto vincolato**: una volta accertata la realizzazione di opere prive di titolo, il Comune **ha l'obbligo giuridico di ordinare la rimozione**.

L'art. 27, in particolare, impone l'intervento immediato anche d'ufficio quando l'abuso riguarda aree vincolate o opere in contrasto con strumenti urbanistici.

- **articoli 142 e 146** del d.Lgs. 42/2004 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**) che disciplinano l'autorizzazione paesaggistica nel caso di **opere realizzate in area vincolata**. Il vincolo paesaggistico comporta un livello di tutela autonomo rispetto a quello edilizio: l'assenza di titolo rende l'opera **illegittima anche se conforme alle norme edilizie**, poiché il paesaggio costituisce un valore costituzionalmente protetto (art. 9 Cost.).

Non solo: l'eventuale mancata comunicazione dell'avvio del procedimento **non può annullare un ordine di demolizione**, la cui adozione discende automaticamente dalla constatazione dell'abuso. Si tratta di un principio consolidato in giurisprudenza, motivo per cui, **in materia paesaggistica, la tutela prevale su qualsiasi interesse privato**, e l'assenza di titolo legittima l'immediato intervento repressivo.

## L'analisi del Consiglio di Stato

Nel caso in esame, il Consiglio di Stato ha confermato che la struttura in questione, per dimensioni, materiali e caratteristiche costruttive, **non poteva considerarsi precaria né amovibile**.

La chiusura perimetrale con vetrate e la copertura fissa in lamiera coibentata evidenziano un **carattere stabile e permanente**, tale da incidere sulla sagoma e sull'estetica complessiva dell'edificio.

L'intervento, quindi, non è riconducibile alla manutenzione straordinaria o alle opere pertinenziali leggere, ma rientra a pieno titolo tra le **nuove costruzioni** soggette a permesso di costruire.

Particolarmente significativa è la motivazione del Collegio, laddove ha specificato che *“La realizzazione di opere edilizie in area vincolata in assenza di autorizzazione paesaggistica obbliga l'amministrazione comunale ad irrogare la più grave delle sanzioni previste, ossia quella demolitorio-acquisitiva.”*

I giudici d'appello sottolineano che la funzione dell'autorizzazione paesaggistica non è formale, ma sostanziale: serve a **valutare la compatibilità visiva e ambientale dell'intervento** con il contesto tutelato.

Laddove questa manchi, la sanzione è automatica, poiché l'amministrazione **non dispone di alcun margine di discrezionalità**.

Un ulteriore aspetto di rilievo riguarda la **legittimazione passiva**: il destinatario dell'ordine può essere non solo il proprietario, ma **chiunque abbia la disponibilità materiale del bene** e abbia realizzato o mantenuto l'opera abusiva.

## Conclusioni

Il ricorso è stato **respinto**, con conferma della **demolizione della struttura** e sottolineando alcuni consolidati principi in tema di autorizzazione paesaggistica:

- anche una **tettoia o veranda chiusa** costituisce nuovo volume se stabilmente ancorata e dotata di copertura fissa;
- in area vincolata, l'assenza dell'autorizzazione paesaggistica comporta **l'illegittimità insanabile dell'opera**;
- l'ordine di demolizione è **atto vincolato e obbligatorio**, non richiede motivazione sull'interesse pubblico né comunicazione di avvio del procedimento;
- la **responsabilità dell'abuso** può ricadere anche su chi utilizza o gestisce il bene, non solo sul proprietario;
- la **tutela del paesaggio prevale** su ogni valutazione discrezionale di proporzionalità o economicità.

In presenza di vincolo paesaggistico, l'autorizzazione paesaggistica è quindi un **titolo autonomo e necessario**, la cui mancanza comporta inevitabilmente la demolizione del manufatto, anche se di modeste dimensioni.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*