

Basta una CILA per chiudere una tettoia? Il Consiglio di Stato lo esclude

Il Consiglio di Stato (sentenza n. 4208/2026) chiarisce quando la chiusura stabile di una tettoia integra una nuova costruzione, spiegando anche i limiti delle tolleranze edilizie e il rapporto tra CILA, SCIA e permesso di costruire.

di [Redazione tecnica](#) – 26.05.2026

Una chiusura laterale di una tettoia può essere considerata una semplice manutenzione eseguibile con CILA? Quando la chiusura di uno spazio aperto determina invece la creazione di nuova volumetria e richiede il permesso di costruire? E le tolleranze edilizie previste dal d.P.R. n. 380/2001 possono essere invocate anche in assenza di un titolo edilizio idoneo?

A rispondere è intervenuto il Consiglio di Stato con la **sentenza n. 4208 del 25 maggio 2026**, che affronta uno dei temi più ricorrenti nel contenzioso edilizio, soprattutto dopo il crescente utilizzo di titoli dichiarativi per interventi che, per caratteristiche e impatto sull'immobile, finiscono poi per incidere ben oltre quello che può essere considerato un semplice intervento di manutenzione.

Chiusura di una tettoia e ordinanza di demolizione: il caso arrivato al Consiglio di Stato

La controversia nasceva dall'impugnazione di un'ordinanza di demolizione adottata ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 nei confronti della proprietaria di un appartamento che aveva realizzato la chiusura di due lati aperti di una preesistente tettoia collocata sul pianerottolo antistante l'ingresso dell'abitazione.

L'intervento era stato eseguito sulla base di una CILA presentata per lavori qualificati come manutenzione ordinaria.

Secondo il Comune, tuttavia, le opere realizzate avevano determinato la creazione di un nuovo ambiente chiuso mediante installazione di infissi, con conseguente aumento volumetrico e realizzazione di un intervento riconducibile alla nuova costruzione.

La proprietaria aveva quindi impugnato il provvedimento sostenendo, da un lato, la conformità urbanistica dell'intervento rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e, dall'altro, l'applicabilità delle tolleranze edilizie previste dal Testo Unico Edilizia, ritenendo che le difformità volumetriche rientrassero entro il limite del 2% rispetto al volume complessivo dell'unità immobiliare.

Dopo il rigetto del ricorso in primo grado da parte del TAR Campania, la controversia è arrivata davanti al Consiglio di Stato.

Permesso di costruire, CILA e tolleranze edilizie: il quadro normativo richiamato nella sentenza

Per comprendere la decisione del Consiglio di Stato occorre partire dalla distinzione tra gli interventi realizzabili mediante CILA e quelli che, invece, richiedono il permesso di costruire.

L'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 consente infatti di utilizzare la CILA soltanto per gli interventi che non risultino riconducibili né all'edilizia libera né agli interventi subordinati a SCIA o a permesso di costruire. La norma richiede inoltre che il tecnico asseveri la conformità delle opere agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, attestando anche l'assenza di interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

L'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001 assoggetta invece a permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e, tra questi, gli interventi di nuova costruzione.

Nel ragionamento del Consiglio di Stato assume rilievo anche il sistema sanzionatorio previsto dal Testo Unico Edilizia. L'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 disciplina infatti gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, prevedendo l'ingiunzione di demolizione delle opere abusive.

Diversa è invece la disciplina delle parziali difformità e delle tolleranze edilizie.

L'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 riguarda infatti scostamenti contenuti entro determinate percentuali rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo e individua una serie di ipotesi che non costituiscono violazione edilizia.

La decisione richiama anche l'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001, disposizione che disciplina gli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA e il relativo regime sanzionatorio.

Nuova volumetria e assenza del permesso di costruire: i principi espressi dal Consiglio di Stato

La sentenza affronta innanzitutto il tema della qualificazione urbanistico-edilizia dell'intervento realizzato.

Secondo il Consiglio di Stato, la chiusura dei lati aperti di una tettoia mediante installazione di infissi può assumere rilevanza urbanistica quando determina la creazione di un ambiente chiuso stabile e un aumento della volumetria dell'immobile.

In questi casi viene in rilievo la disciplina degli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001, con la conseguente necessità del permesso di costruire.

La pronuncia si sofferma poi sul rapporto tra titolo edilizio utilizzato e regime sanzionatorio applicabile.

Il Collegio richiama infatti l'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001, disposizione che disciplina gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Uno dei passaggi più interessanti della sentenza riguarda proprio il tema delle tolleranze edilizie. Secondo la sentenza, infatti, sia la disciplina previgente dell'art. 34, comma 2-ter del d.P.R. n. 380/2001, applicabile *ratione temporis*, sia l'attuale art. 34-bis presuppongono l'esistenza di un titolo edilizio idoneo rispetto al quale verificare la parziale difformità dell'intervento.

La decisione affronta inoltre il rapporto tra CILA, SCIA e permesso di costruire, richiamando l'art. 37 del Testo Unico Edilizia, disposizione riferita agli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA.

Il Consiglio di Stato si sofferma anche sul rapporto tra disciplina urbanistica di zona e titolo edilizio, osservando che la compatibilità dell'intervento con le previsioni dello strumento urbanistico non esclude la necessità del corretto titolo abilitativo previsto dalla normativa edilizia.

CILA e tolleranze edilizie: perché la sentenza assume particolare rilievo operativo

La decisione del Consiglio di Stato assume particolare importanza perché torna su un equivoco che nella pratica professionale continua a ripresentarsi molto spesso.

Le tolleranze edilizie non costituiscono infatti uno strumento di sanatoria generalizzata delle opere abusive.

Il loro ambito operativo resta strettamente collegato all'esistenza di un titolo edilizio e alla presenza di scostamenti esecutivi contenuti entro i limiti previsti dalla legge.

Quando invece l'intervento viene eseguito in assenza del titolo richiesto dalla normativa edilizia, il problema non riguarda più la parziale difformità dell'opera, ma la legittimità stessa dell'intervento realizzato.

La sentenza mette poi a fuoco un altro aspetto che nella pratica continua a generare parecchi equivoci.

La qualificazione dell'intervento edilizio non dipende infatti dalla denominazione attribuita dal privato nella pratica presentata al Comune, ma dalla reale consistenza delle opere eseguite e dai loro effetti sul piano urbanistico ed edilizio.

La presentazione di una CILA non è quindi sufficiente a ricondurre alla manutenzione ordinaria un intervento che comporti la creazione di un ambiente chiuso stabile e un aumento della volumetria dell'immobile.

La pronuncia conferma un orientamento ormai consolidato secondo cui la chiusura stabile di spazi originariamente aperti può assumere rilevanza urbanistica e richiedere il previo rilascio del permesso di costruire.

Abusi edilizi, CILA e demolizione: le conclusioni operative della sentenza n. 4208/2026

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando la legittimità dell'ordinanza di demolizione adottata dal Comune.

I giudici hanno confermato che la chiusura stabile di una tettoia, quando comporta la creazione di un nuovo ambiente chiuso e un aumento della volumetria dell'immobile, non può essere realizzata mediante semplice CILA ma richiede il permesso di costruire.

Viene ribadito che le tolleranze previste dall'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 presuppongono l'esistenza di un titolo edilizio idoneo rispetto al quale verificare la parziale difformità dell'intervento. Mentre l'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001 riguarda gli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA e non può essere richiamato per opere che avrebbero richiesto il permesso di costruire.

La sentenza ricorda ancora una volta che la qualificazione di un intervento edilizio non dipende da come viene descritto nella pratica presentata al Comune, ma dagli effetti che produce realmente sull'immobile. Anche la chiusura di una tettoia o di uno spazio originariamente aperto può infatti trasformarsi in un intervento urbanisticamente rilevante quando comporta la creazione di nuova volumetria e di un ambiente stabilmente chiuso.

FAQ – Tettoia chiusa con CILA, nuova volumetria e permesso di costruire

La chiusura laterale di una tettoia può essere realizzata con CILA?

Il Consiglio di Stato chiarisce che, quando la chiusura della tettoia determina la creazione di un ambiente chiuso stabile e un aumento della volumetria dell'immobile, l'opera rientra nella disciplina della nuova costruzione di cui all'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001 e richiede il permesso di costruire. La presentazione di una CILA non è quindi sufficiente quando l'intervento produce effetti urbanisticamente rilevanti.

Quando la chiusura di uno spazio aperto diventa una nuova costruzione?

La sentenza chiarisce che la trasformazione di uno spazio originariamente aperto può assumere rilevanza urbanistica quando comporta la creazione di nuova volumetria e di un ambiente stabilmente chiuso.

Le tolleranze edilizie possono essere invocate per opere eseguite al di fuori di un titolo edilizio?

No. Le tolleranze previste dall'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 presuppongono l'esistenza di un titolo edilizio idoneo rispetto al quale verificare la parziale difformità dell'intervento. Non possono quindi essere utilizzate per legittimare opere eseguite in assenza del titolo edilizio necessario.

La presentazione di una CILA basta a qualificare un intervento come manutenzione ordinaria o straordinaria?

No. La qualificazione dell'intervento edilizio non dipende dalla denominazione utilizzata nella pratica presentata al Comune, ma dalla reale consistenza delle opere eseguite e dagli effetti che producono sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

L'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001 si applica anche agli interventi che richiedono il permesso di costruire?

No. L'art. 37 disciplina gli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA. Secondo il Consiglio di Stato, tale disposizione non può essere richiamata per opere che, per caratteristiche e impatto edilizio, richiedono il permesso di costruire.

La conformità urbanistica dell'intervento esclude automaticamente l'abuso edilizio?

No. La sentenza chiarisce che la compatibilità dell'intervento con le previsioni dello strumento urbanistico non elimina la necessità del corretto titolo edilizio previsto dal d.P.R. n. 380/2001.