

Tettoia chiusa su tre lati, il Consiglio di Stato su permesso di costruire e fiscalizzazione

Con la sentenza n. 7257/2026 il Consiglio di Stato conferma l'ordine di rimozione di una tettoia di circa 95 metri quadrati chiusa su tre lati davanti a un locale commerciale. La esclude dalla pertinenza perché altera sagoma e prospetto e aumenta il carico urbanistico. Spiega inoltre quando la fiscalizzazione dell'abuso prevista dall'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001 può entrare in gioco e perché la copia non autenticata non rende nullo l'ordine.

di [Redazione tecnica](#) – 07.10.2026

Per una tettoia chiusa su tre lati davanti al proprio locale serve il permesso di costruire oppure no? E basta presentarla come una semplice pertinenza dell'edificio per farla rientrare nell'edilizia libera? Si può pagare una sanzione per evitare di demolirla (c.d. fiscalizzazione dell'abuso)?

Tettoie e coperture esterne sono tra le opere che generano più contenzioso in edilizia, perché non bastano le caratteristiche costruttive a stabilire quale titolo occorra e la stessa opera, a seconda delle condizioni previste dalla normativa, può ricadere nell'edilizia libera, richiedere una CILA o una SCIA oppure il permesso di costruire.

Lo dimostra il Consiglio di Stato con la sentenza n. 7257 del 1° ottobre 2026, che chiarisce quanto pesino dimensioni, chiusure laterali ed effetti su sagoma e prospetto nel decidere il titolo necessario per una tettoia chiusa su tre lati, cioè dove finisce il semplice riparo da pioggia e sole e comincia qualcos'altro. Sullo sfondo restano il momento in cui la fiscalizzazione può davvero entrare in gioco e un vizio formale che chi riceve un ordine di demolizione tende a sopravvalutare, cioè la copia priva dell'attestazione di conformità all'originale.

Tettoia chiusa su tre lati davanti a un locale commerciale: la vicenda

Al centro della controversia c'è un provvedimento con cui il Comune ha ingiunto a due privati la rimozione di interventi di ristrutturazione edilizia realizzati senza titolo in un immobile adibito ad attività commerciale, ovvero la demolizione e il rifacimento dei tramezzi e, nella corte antistante il locale, una tettoia a falda inclinata di circa 5,70 per 16,70 metri, alta fra 2,60 e 3,25 metri e chiusa su tre lati.

In primo grado il TAR Lazio aveva accolto il ricorso solo in parte, escludendo che i tramezzi richiedessero il permesso di costruire e qualificando invece la tettoia come ristrutturazione edilizia soggetta a permesso, nella quale ravvisava, viste dimensioni e chiusura su tre lati, un aumento di volumetria con il relativo carico urbanistico.

In appello i ricorrenti hanno sostenuto anzitutto che la copia del provvedimento ricevuta, non autenticata, rendesse l'atto nullo, e poi che la tettoia fosse una pertinenza, elemento essenziale di completamento della struttura e perciò libera da titoli. Hanno lamentato inoltre che il provvedimento non individuasse l'area da acquisire al patrimonio comunale in caso di inottemperanza e che il primo giudice non avesse valutato il pregiudizio che la demolizione avrebbe arrecato alla parte legittima dell'edificio, invocando la sanzione pecuniaria.

Tettoia e Testo Unico Edilizia: titolo richiesto e sanzioni applicabili

Il perimetro normativo della vicenda è segnato anzitutto dall'art. 10, comma 1, lett. c), del [d.P.R. n. 380/2001 \(Testo Unico Edilizia\)](#), che subordina al permesso di costruire la ristrutturazione edilizia che porta a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente quando comporta anche modifiche della volumetria complessiva, mentre per gli immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio basta la modifica della sagoma o dei prospetti.

Sul versante sanzionatorio il Testo Unico distingue i regimi. L'art. 31, con l'acquisizione del bene e dell'area di sedime in caso di inottemperanza, riguarda le opere eseguite senza permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali. L'art. 33 disciplina la ristrutturazione eseguita senza permesso o in totale difformità e ammette al comma 2 una sanzione pecuniaria quando un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale stabilisce che il ripristino non è possibile; per gli edifici con uso diverso dall'abitazione, come un locale commerciale, la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale. L'art. 34, comma 2, prevede un'alternativa analoga per la parziale difformità, quando la demolizione pregiudicherebbe la parte

conforme. Sul piano procedimentale, infine, la Legge n. 241/1990 prevede all'art. 21-septies, tra le altre ipotesi, la nullità del provvedimento privo degli elementi essenziali e all'art. 21-bis lega l'efficacia degli atti limitativi alla comunicazione al destinatario, mentre l'art. 18 del d.P.R. n. 445/2000 regola le copie autentiche.

Quando la tettoia non è una pertinenza: i principi del Consiglio di Stato

Il punto fermo da cui partono i giudici d'appello è che le caratteristiche della tettoia, descritte nel provvedimento e mai contestate, confermano il convincimento del primo giudice sulla natura di manufatto edilizio autonomo, sul piano funzionale e strutturale, la cui realizzazione avrebbe richiesto il permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c). In questa direzione pesano le dimensioni, l'altezza della falda e la chiusura su tre lati.

Da questi dati Palazzo Spada ricava anzitutto un'alterazione della sagoma e del prospetto, cioè della conformazione esterna dell'edificio. Poi guarda alla funzione, osservando che le stesse caratteristiche indicano un utilizzo non limitato alla protezione dagli agenti atmosferici, compito tipico della tettoia, ma esteso a ogni funzione accessoria rispetto all'uso principale dell'immobile, con il conseguente aumento del carico urbanistico.

La pronuncia si colloca nel solco della giurisprudenza che richiede il titolo edilizio quando la tettoia ha l'attitudine a incidere su sagoma e prospetto, richiamando fra le altre Consiglio di Stato (sentenza n. 1945/2026) e altre pronunce delle sezioni sesta e settima. Resta così esclusa la natura pertinenziale che gli appellanti invocavano per collocare l'opera nell'edilizia libera.

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: quando è possibile per il Consiglio di Stato

Su questo sfondo cadono anche le censure sul regime sanzionatorio. Gli appellanti invocavano la sanzione pecuniaria in luogo della demolizione richiamando l'art. 34, comma 2, che riguarda però la diversa ipotesi della parziale difformità, mentre nel caso potrà semmai trovare applicazione l'art. 33, comma 2, che opera comunque nella fase di esecuzione dell'ordine di demolizione, come del resto la stessa previsione dell'art. 34. La sostituzione della sanzione ripristinatoria con quella pecuniaria passa infatti per l'accertamento motivato dell'ufficio tecnico sull'impossibilità del ripristino, verifica che segue necessariamente l'ordine e ne presuppone la validità.

Per una ragione analoga cade la censura sulla mancata indicazione dell'area da acquisire in caso di inottemperanza, perché l'art. 31 non è pertinente a un provvedimento adottato ai sensi dell'art. 33 e della corrispondente norma regionale sulla vigilanza urbanistico-edilizia.

Ordine di demolizione senza copia autentica: perché non è nullo

Sulla copia non autenticata i giudici ritengono contraddittorio dedurre una nullità strutturale dell'atto da un vizio della sua comunicazione, perché la nullità per mancanza degli elementi essenziali riguarda il provvedimento come atto giuridico e non la fase successiva con cui acquista efficacia. L'art. 21-bis non prescrive forme particolari né l'autenticazione della copia e richiama anche le forme della notifica agli irreperibili, rinviando a un sistema di notificazione informato al principio della sanatoria per raggiungimento dello scopo dell'art. 156, comma 3, del codice di procedura civile, principio al quale, per i giudici, può ritenersi ispirato anche l'art. 18 sulle copie autentiche, che ammette qualsiasi procedimento capace di riprodurre l'atto in modo fedele e duraturo.

La fedeltà della copia, poi, si ricava dal fatto che a comunicare il provvedimento sia la stessa amministrazione che lo ha adottato e ha interesse a renderlo efficace. In caso di dubbio, inoltre, gli appellanti avrebbero potuto chiedere al Comune l'autenticazione formale, cosa che non risulta abbiano fatto fuori dal giudizio, e la loro contestazione non toccava la fedeltà della copia ma soltanto l'assenza dell'attestazione, per cui, come aveva già ritenuto il primo giudice, l'assenza di qualsiasi incertezza sull'imputabilità dell'atto al Comune priva di fondamento una censura meramente formalistica.

Tettoia, ristrutturazione o nuova costruzione: cosa cambia per il progettista

Guardata con gli occhi del progettista, la vicenda si è giocata sui dati di fatto descritti nel provvedimento e rimasti incontestati, da cui il primo giudice aveva tratto anche l'aumento di volumetria. La pronuncia non lo dice, ma chi difende un'opera simile trova nel rilievo dello stato dei luoghi, prima ancora che nella qualificazione giuridica, il primo terreno di confronto con il Comune.

Sul piano sistematico, anche se la pronuncia non lo affronta, conta molto la casella in cui l'opera viene collocata. Qui la tettoia è stata trattata come ristrutturazione e sanzionata con l'art. 33, che non prevede l'acquisizione dell'area, mentre in altre vicende la [chiusura stabile di una tettoia è stata ricondotta alla nuova costruzione](#), categoria che ricade nell'art. 31 e nel suo regime di acquisizione. Per chi progetta o regolarizza, la qualificazione dell'intervento decide quindi anche il peso delle conseguenze di un eventuale abuso.

Tettoia abusiva e ordine di demolizione: le conclusioni operative

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello e confermato la sentenza di primo grado, che aveva già annullato il provvedimento nella sola parte relativa ai tramezzi.

Dalla pronuncia si ricava l'esigenza di valutare una tettoia per ciò che fa e non per come si chiama, lo stesso criterio che ha guidato la Cassazione su una [copertura stabile realizzata su un lastrico solare](#). Quando la copertura si chiude su tre lati e cresce fino a cambiare l'aspetto dell'edificio, chi la progetta o la verifica fa bene a trattarla come un intervento soggetto a permesso di costruire, e chi la difende non può contare sulla pertinenza né sulla fiscalizzazione per far cadere l'ordine, perché la seconda appartiene a un momento successivo.

La decisione si muove lungo una linea che Palazzo Spada ha già percorso, anche sull'inapplicabilità dell'art. 34, comma 2, alle opere prive di titolo, come nel caso della [tettoia abusiva che il fotovoltaico non ha salvato dalla demolizione](#). Resta però un giudizio sulle caratteristiche dell'opera, tanto che il TAR Campania ha [annullato l'ordine di demolizione di una tettoia aperta su tre lati](#), non utilizzabile in modo autonomo e funzionale all'attività svolta nell'immobile principale. Il nome di tettoia, insomma, non basta a tenere un'opera fuori dalle regole quando la chiusura su tre lati la trasforma in uno spazio da usare.

Tettoia chiusa su tre lati: le domande più frequenti

Una tettoia chiusa su tre lati richiede il permesso di costruire?

Può richiederlo. Il Consiglio di Stato (sentenza n. 7257/2026) lo ha ritenuto necessario per una tettoia di circa 5,70 per 16,70 metri chiusa su tre lati, perché alterava sagoma e prospetto dell'edificio e indicava un utilizzo esteso a ogni funzione accessoria, con aumento del carico urbanistico, escludendo per questo che fosse una pertinenza rientrante nell'edilizia libera.

La fiscalizzazione dell'abuso evita la demolizione di una tettoia?

Dipende da come è qualificato l'abuso. Se la tettoia è una ristrutturazione eseguita senza permesso o in totale difformità, l'art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 ammette la sanzione pecuniaria solo quando un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale stabilisce che il ripristino non è possibile, verifica che per il Consiglio di Stato (sentenza n. 7257/2026) avviene nella fase di esecuzione dell'ordine di demolizione e ne presuppone la validità. Se invece è una nuova costruzione realizzata senza permesso, l'art. 31 non prevede alcuna sanzione pecuniaria in luogo della demolizione.

L'ordine di demolizione consegnato senza copia autentica è nullo?

Non per la sola mancanza dell'attestazione di conformità. Per il Consiglio di Stato (sentenza n. 7257/2026) quel difetto riguarda la comunicazione dell'atto, e quindi la sua efficacia, non gli elementi essenziali la cui mancanza ne determina la nullità. La fedeltà della copia può ricavarsi dal fatto che a trasmetterla è lo stesso Comune che ha adottato l'atto, e in caso di dubbio il destinatario può chiederne l'autenticazione.