

Tettoia e permesso di costruire: l'ordine di demolizione va motivato

Il Consiglio di Stato annulla un ordine di demolizione relativo a una tettoia di 30 mq e chiarisce che la qualificazione edilizia dell'opera non può essere presunta: servono valutazioni puntuali su funzione, dimensioni e reale impatto urbanistico del manufatto

di [Redazione tecnica](#) – 26.05.2026

Una tettoia addossata a un'abitazione richiede sempre il **permesso di costruire**? Quando può essere considerata un semplice elemento accessorio e quando, invece, diventa una vera e propria trasformazione edilizia?

Ma soprattutto, il Comune può limitarsi ad affermare l'abusività dell'opera oppure deve spiegare in modo preciso perché quel manufatto necessita di uno specifico **titolo edilizio**?

La questione diventa particolarmente delicata nei casi in cui la tettoia presenti caratteristiche a metà strada tra semplice opera accessoria e intervento edilizio vero e proprio, collocandosi in una vera e propria "zona grigia", dove il manufatto non è una semplice tenda o un'opera temporanea, ma neppure una costruzione chiusa e pienamente assimilabile a un ampliamento edilizio.

In questo contesto si inserisce la **sentenza del Consiglio di Stato del 19 maggio 2026, n. 3961**, che ha annullato un **ordine di demolizione** relativo a una tettoia di circa 30 mq, soffermandosi su un aspetto centrale: prima di esercitare il **potere repressivo**, l'amministrazione deve qualificare correttamente l'opera e motivare sulla necessità del permesso di costruire.

Tettoia e titolo edilizio: il Consiglio di Stato sulla qualificazione dell'opera

Il caso riguarda una tettoia realizzata a ridosso di un'abitazione privata, per la quale il Comune aveva emesso un ordine di demolizione ai sensi dell'art. 33 del **d.P.R. n. 380/2001** e della normativa regionale in materia di vigilanza urbanistico-edilizia.

I proprietari avevano contestato il provvedimento sostenendo che il manufatto avesse una funzione limitata di protezione dell'immobile dalle precipitazioni e dal caldo estivo, senza autonoma rilevanza funzionale e senza una significativa incidenza sull'assetto urbanistico del territorio.

La tettoia aveva inoltre dimensioni contenute, non produceva incremento del **carico urbanistico**, né determinava un impatto volumetrico rilevante e, per altro, era collocata in un'area non sottoposta a vincoli. Da qui la tesi secondo cui l'opera avrebbe dovuto essere qualificata come elemento accessorio pertinenziale, privo della consistenza necessaria per richiedere il permesso di costruire. Non solo: il provvedimento sarebbe stato emesso dopo che la contestazione penale si era conclusa con un proscioglimento per intervenuta prescrizione.

Il TAR aveva però respinto il ricorso richiamando il principio consolidato secondo cui la repressione degli **abusi edilizi** costituisce esercizio di un **potere vincolato** e non richiede una specifica comparazione tra interesse pubblico e interesse privato.

Il Consiglio di Stato ha affrontato la questione da un'altra prospettiva, spostando l'attenzione sul presupposto stesso dell'ordine demolitorio: la corretta qualificazione edilizia della tettoia.

Il quadro normativo tra edilizia libera e nuova costruzione

La questione ruota attorno alla distinzione, tutt'altro che semplice nella pratica applicativa, tra opere prive di autonoma rilevanza edilizia e interventi che invece comportano una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.

In particolare, vengono in rilievo l'art. 6 del **d.P.R. n. 380/2001** (Testo Unico Edilizia), che disciplina gli interventi realizzabili in **attività edilizia libera** e comprende anche alcuni elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, oltre all'art. 10 del medesimo Testo Unico, che invece subordina al **permesso di costruire** gli interventi di nuova costruzione e quelli che determinano modificazioni edilizie rilevanti.

Il problema interpretativo nasce proprio nei casi in cui la tettoia presenti caratteristiche intermedie tra semplice elemento accessorio e manufatto idoneo ad alterare stabilmente l'assetto edilizio dell'immobile.

La giurisprudenza amministrativa ha infatti chiarito più volte che la qualificazione urbanistico-edilizia di una tettoia non può dipendere dalla sola denominazione dell'opera, ma richiede una valutazione concreta delle sue caratteristiche costruttive e funzionali.

Non tutte le tettoie, quindi, possono essere considerate automaticamente rientranti nell'edilizia libera. Allo stesso tempo, non ogni copertura accessoria determina necessariamente una nuova costruzione soggetta a permesso di costruire.

È proprio nella tensione tra questi due poli interpretativi che si colloca il tema delle tettoie. Come richiamato anche dal Consiglio di Stato nella sentenza in commento, la valutazione deve essere effettuata caso per caso, verificando le caratteristiche concrete del manufatto e la sua effettiva capacità di incidere sull'organismo edilizio, sulla sagoma dell'edificio o più in generale sull'assetto urbanistico dell'area.

Quando una tettoia richiede il permesso di costruire

Sul punto, i giudici di Palazzo Spada hanno richiamato un orientamento ormai consolidato secondo cui il regime edilizio delle tettoie dipende da una pluralità di elementi tecnici e funzionali.

Assumono rilievo, in particolare:

- le dimensioni del manufatto;
- la stabilità strutturale;
- le modalità di ancoraggio;
- l'eventuale autonomia funzionale;
- l'incidenza sulla **sagoma dell'edificio**;
- l'impatto volumetrico;
- la capacità dell'opera di determinare una trasformazione stabile del territorio.

È necessario quindi distinguere tra manufatti leggeri e accessori, comprendenti anche **pergotende** e **pergolati**, destinati esclusivamente a una funzione di riparo, dai manufatti che, per consistenza e caratteristiche costruttive, finiscono per alterare in modo apprezzabile l'assetto edilizio dell'immobile.

Ordine di demolizione illegittimo senza adeguata motivazione

Nel caso in esame, il problema non riguardava però soltanto la natura dell'opera, ma soprattutto l'assenza di una motivazione tecnica adeguata da parte dell'amministrazione.

Secondo il Consiglio di Stato, i ricorrenti avevano indicato elementi specifici sulla funzione della tettoia e sulla sua limitata incidenza edilizia, ma il provvedimento comunale non conteneva alcuna reale valutazione sulla necessità del permesso di costruire. L'amministrazione, in sostanza, aveva dato per presupposta la natura abusiva dell'opera senza spiegare perché quella specifica tettoia dovesse essere qualificata come intervento soggetto a titolo edilizio maggiore.

Nell'ordine di demolizione mancava un'analisi concreta delle caratteristiche del manufatto e non venivano indicate le ragioni per cui la tettoia eccedesse la semplice funzione di protezione dagli agenti atmosferici.

Proprio questo **difetto motivazionale** è stato ritenuto decisivo dai giudici d'appello, che hanno evidenziato come, in materia di tettoie, la valutazione non possa mai essere automatica o meramente assertiva. Non è stato quindi messo in discussione il principio secondo cui l'ordine di demolizione costituisce un atto vincolato e che l'interesse pubblico al ripristino della legalità edilizia prevale normalmente sull'interesse privato alla conservazione dell'opera abusiva, ma esso vale soltanto dopo che l'amministrazione abbia accertato e motivato correttamente la natura dell'intervento.

Il Comune, quindi, non può limitarsi ad affermare genericamente l'assenza del permesso di costruire, ma deve spiegare per quali ragioni l'opera presenti caratteristiche tali da richiedere quel titolo edilizio. La **qualificazione urbanistico-edilizia** della tettoia non può essere presunta, ma deve emergere da una valutazione tecnica puntuale e adeguatamente motivata.

Demolizione annullata: le indicazioni operative della sentenza

L'appello è stato quindi accolto, riformando la sentenza di primo grado e annullando, di conseguenza, l'ordine di demolizione.

La valutazione edilizia di una tettoia non può essere affrontata con automatismi, ma per stabilire se il manufatto rientri nell'ambito dell'**edilizia libera** oppure richieda il permesso di costruire, vanno prese in considerazione la sua funzione, le caratteristiche costruttive, le dimensioni, l'incidenza sulla sagoma e l'effettivo impatto urbanistico.

Il **potere repressivo**, anche se vincolato, presuppone infatti sempre una corretta qualificazione dell'intervento edilizio. Diversamente, un ordine di demolizione privo di adeguata motivazione tecnica rischia di risultare illegittimo.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*