

Tettoia e titolo edilizio: quando serve il permesso di costruire e la SCIA non basta

Il Consiglio di Stato ricorda i presupposti per i quali una tettoia diventa nuova costruzione: dimensioni, stabilità, autonomia funzionale e il principio della SCIA "tamquam non esset"

di [Redazione tecnica](#) – 05.03.2026

Le **tettoie** sono manufatti apparentemente semplici, spesso realizzati con materiali leggeri e destinati a funzioni accessorie come il riparo di autovetture, la protezione di spazi esterni o la copertura di aree pertinenziali. Una semplicità che, a ben vedere, è solo apparente e che porta spesso a sottovalutare la corretta **qualificazione urbanistico-edilizia dell'intervento**.

Vale allora la pena chiedersi quando una tettoia rientri nell'**edilizia libera**, quando sia sufficiente una **SCIA** e quando, invece, sia necessario il **permesso di costruire**.

La risposta non è affatto banale, perché la qualificazione dell'opera non dipende soltanto dai materiali utilizzati o dalla tecnica costruttiva adottata. In giurisprudenza è ormai consolidato il principio secondo cui ciò che rileva è soprattutto l'**incidenza urbanistica del manufatto**: dimensioni, stabilità, modalità di ancoraggio al suolo, autonomia funzionale e capacità di modificare in modo stabile l'assetto edilizio dei luoghi.

In alcuni casi, infatti, strutture effettivamente leggere e prive di autonomia funzionale possono essere ricondotte all'**edilizia libera**, soprattutto quando svolgono una funzione meramente accessoria e temporanea rispetto all'edificio principale. In altre ipotesi l'intervento può rientrare tra quelli realizzabili mediante **SCIA**, ad esempio quando si tratta di opere pertinenziali di modesta entità.

Diverso è il caso in cui la tettoia assuma dimensioni significative, stabilità strutturale e autonomia funzionale, incidendo in modo apprezzabile sull'assetto edilizio dei luoghi. In queste situazioni la giurisprudenza tende a qualificare l'opera come **nuova costruzione**, con conseguente necessità del **permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001**.

Ed è proprio quanto è accaduto nel caso affrontato dal **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 5 gennaio 2026, n. 80**, che offre un'ulteriore occasione per chiarire quando una tettoia possa essere considerata realmente "leggera" e quando, invece, le sue caratteristiche dimensionali e funzionali la trasformino in una **nuova costruzione soggetta a permesso di costruire**.

Non solo. La vicenda è stata anche l'occasione per ribadire un principio ormai consolidato: quando la **SCIA viene utilizzata per interventi che richiedono il permesso di costruire**, il titolo dichiarativo non è semplicemente inefficace ma deve considerarsi **tamquam non esset**, come se non fosse mai esistito, con la conseguenza che l'opera realizzata sulla sua base viene qualificata come **intervento eseguito in assenza di titolo edilizio**.

Tettoie e titolo edilizio: quando la SCIA non basta e serve il permesso di costruire

La controversia ha avuto origine dal provvedimento con cui l'amministrazione comunale ha disposto l'**annullamento in autotutela di una SCIA**, presentata per la realizzazione di due tettoie, accompagnando tale decisione con l'**ingiunzione di demolizione delle opere realizzate**.

Secondo quanto dichiarato nella segnalazione, gli interventi riguardavano la realizzazione di **due strutture leggere in legno**, descritte come prive di fondazioni permanenti, ancorate provvisoriamente al terreno, con altezza inferiore a 3 metri; con superficie inferiore a 20 mq ciascuna, prive di pareti chiuse e di opere murarie.

L'intervento era stato quindi qualificato come **opera realizzabile mediante SCIA**, sulla base della presunta natura leggera e accessoria delle tettoie.

La vicenda ha però avuto uno sviluppo diverso. Negli anni successivi alla realizzazione delle opere alcuni **proprietari confinanti** hanno presentato esposti, contestando la conformità degli interventi alla disciplina urbanistica vigente e revocando il consenso che in precedenza avevano prestato alla loro realizzazione.

A seguito delle segnalazioni, il Comune ha effettuato un **sopralluogo tecnico**, dal quale sono emersi elementi ritenuti incompatibili con quanto dichiarato nella SCIA. Sulla base degli accertamenti svolti, l'amministrazione ha quindi adottato un'ordinanza con cui ha disposto l'**annullamento in autotutela della SCIA** e la **demolizione delle opere ritenute abusive**.

In particolare, l'Amministrazione:

- ha ritenuto che le tettoie non fossero riconducibili a un intervento di **manutenzione straordinaria** o a opere realizzabili mediante **SCIA**, ma dovessero essere qualificate come **interventi di nuova costruzione**, soggetti quindi al **permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001**;
- ha rilevato che l'intervento **violava le previsioni urbanistiche di zona**, che non consentivano la realizzazione di nuove edificazioni;
- ha accertato la **mancanza della prescritta autorizzazione sismica**, richiesta dalla normativa regionale per interventi strutturali.

I proprietari hanno quindi impugnato il provvedimento davanti al **giudice amministrativo**, contestando in particolare la qualificazione delle opere come nuova costruzione, la legittimità dell'esercizio del potere di autotutela e l'erronea applicazione della disciplina urbanistica di zona.

Il **TAR** aveva respinto integralmente il ricorso, ritenendo corrette le valutazioni dell'amministrazione e confermando la legittimità del provvedimento comunale. Contro questa decisione i proprietari hanno proposto **appello al Consiglio di Stato**, sostenendo in particolare che le tettoie avessero natura precaria e che le difformità riscontrate in sede di sopralluogo non fossero tali da modificare la qualificazione urbanistico-edilizia dell'intervento.

Il quadro normativo: tettoie, nuova costruzione e poteri di vigilanza edilizia

Il primo riferimento per comprendere la decisione di **Palazzo Spada** è l'**art. 10 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**, che individua gli interventi subordinati al **permesso di costruire**, tra i quali rientrano le **nuove costruzioni**. In questa categoria la giurisprudenza ha progressivamente ricondotto anche quei manufatti che, pur non costituendo veri e propri edifici chiusi, determinano comunque una **trasformazione stabile del territorio**.

È proprio in questo ambito che si colloca il problema della **qualificazione urbanistico-edilizia delle tettoie**, che non è definita in modo espresso dal **Testo Unico**, motivo per cui la distinzione tra **opera pertinenziale, struttura leggera** e **nuova costruzione** è stata costruita soprattutto attraverso l'elaborazione giurisprudenziale.

Secondo un orientamento ormai consolidato, una tettoia può essere sottratta al regime del **permesso di costruire** solo quando presenta **dimensioni modeste**, assenza di **autonomia funzionale** e un carattere effettivamente accessorio rispetto all'edificio principale. In presenza, invece, di strutture di dimensioni significative o stabilmente ancorate al suolo, l'opera è generalmente qualificata come **nuova costruzione**, con la conseguente necessità del **titolo edilizio maggiore**.

Un secondo riferimento normativo rilevante riguarda il regime dei **titoli edilizi dichiarativi**, tra cui la **SCIA**, disciplinata dall'**art. 22 del d.P.R. n. 380/2001**. Questo strumento consente la realizzazione di determinati interventi sulla base di una segnalazione del privato, accompagnata dalle **asseverazioni tecniche**, ma può essere utilizzato solo per opere che rientrano effettivamente nel suo **ambito applicativo**.

Quando, invece, la SCIA viene utilizzata per interventi che **richiedono un titolo** diverso – come il permesso di costruire – la giurisprudenza ritiene che la segnalazione non sia idonea a legittimare l'opera. In tali ipotesi l'intervento realizzato deve essere considerato eseguito in assenza di titolo edilizio, con tutte le conseguenze sanzionatorie previste dal Testo Unico Edilizia.

A questo si collega il tema dei **poteri di controllo dell'amministrazione**, disciplinati in particolare dall'**art. 27 del d.P.R. n. 380/2001**, che attribuisce al Comune il potere di **vigilare sull'attività urbanistico-edilizia e di reprimere gli abusi**.

Nel sistema delineato dalla normativa edilizia, occorre infatti distinguere tra:

- **controllo sulla SCIA**, che deve essere esercitato nei termini previsti dalla legge;
- **potere di vigilanza edilizia**, che consente all'amministrazione di intervenire in ogni momento quando l'intervento realizzato risulti **radicalmente estraneo al titolo dichiarativo utilizzato**.

È proprio su questa distinzione che si è concentrata una parte rilevante del ragionamento sviluppato dal **Consiglio di Stato nella sentenza in commento**.

Quando una tettoia diventa nuova costruzione secondo il Consiglio di Stato

Sulla base di questi presupposti, il **Consiglio di Stato** ha ritenuto corrette le conclusioni cui era già giunto il giudice di primo grado, confermando la **legittimità dell'annullamento della SCIA e dell'ordine di demolizione delle opere**.

Il Collegio ha innanzitutto ribadito un principio ormai consolidato nella giurisprudenza amministrativa: la **realizzazione di una tettoia integra un intervento di nuova costruzione** – e richiede quindi il **permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001** – quando il manufatto presenta **caratteri di stabilità, solidità e immobilizzazione al suolo**, anche attraverso un semplice collegamento fisso con il terreno o con un edificio preesistente.

Fuoriescono da questo regime soltanto le cosiddette “**tettoie leggere**”, vale a dire strutture prive di **autonomia strutturale e funzionale**, destinate a svolgere una funzione meramente accessoria rispetto all'edificio principale e finalizzate a garantire un **riparo temporaneo dagli agenti atmosferici**.

Diversamente, quando il manufatto assume **dimensioni non trascurabili**, determina una **nuova superficie coperta** e consente una **fruizione autonoma dello spazio sottostante**, esso non può più essere considerato una semplice **pertinenza dell'edificio principale** ma costituisce una **innovazione dell'assetto edilizio esistente**.

Applicando questi principi al caso concreto, il Consiglio di Stato ha osservato che la tettoia realizzata dagli appellanti:

- individuava una superficie coperta complessiva pari a circa 30,66 mq;
- era realizzata mediante pannelli sandwich poggiati su pilastri in legno stabilmente ancorati al suolo;
- risultava separata dal fabbricato principale, consentendo una autonoma utilizzazione dello spazio coperto.

Proprio queste caratteristiche dimensionali e costruttive hanno portato il Collegio a ritenere che l'opera non potesse essere qualificata come **tettoia leggera**, ma dovesse essere considerata una **nuova costruzione**, per la cui realizzazione era necessario il **preventivo rilascio del permesso di costruire**.

Precarietà dell'opera: il criterio della funzione secondo la giurisprudenza

Uno dei passaggi più interessanti della sentenza riguarda il tema della **precarietà dell'opera**, spesso richiamato nei tentativi di qualificare strutture leggere come interventi minori.

Il **Consiglio di Stato** ha ricordato che la precarietà non coincide né con i **materiali utilizzati** né con l'eventuale **utilizzo saltuario o stagionale del manufatto**.

Secondo la giurisprudenza, infatti, un'opera può essere considerata **precaria** soltanto quando:

- è destinata fin dall'origine a soddisfare un'**esigenza temporanea e contingente**;
- è progettata per essere **rimossa una volta cessata tale esigenza**.

Non è invece sufficiente sostenere che l'opera venga utilizzata **solo in modo occasionale o stagionale**. Anche un manufatto utilizzato in modo non continuativo può essere destinato a soddisfare un'**esigenza stabile nel tempo**.

Nel caso esaminato, la tettoia era stata realizzata – come dichiarato nella stessa **SCIA** – per proteggere automezzi privati dagli **agenti atmosferici**. Una funzione che il Consiglio di Stato ha ritenuto chiaramente **durevole e non temporanea**, incompatibile quindi con la qualificazione dell'opera come **struttura precaria**.

SCIA e permesso di costruire: il principio del “tamquam non esset”

Un ulteriore profilo affrontato nella sentenza riguarda la **legittimità dell'intervento comunale in autotutela**.

Gli appellanti avevano infatti sostenuto che l'amministrazione avesse esercitato il potere di annullamento oltre il termine ragionevole previsto dall'**art. 21-nonies della legge n. 241/1990**.

Il **Consiglio di Stato** ha respinto anche questa censura, chiarendo che nel caso in esame non si trattava di un ordinario esercizio del **potere di autotutela**.

Quando la SCIA viene utilizzata per interventi che richiedono il permesso di costruire, la segnalazione non produce infatti alcun effetto legittimante e deve essere considerata **tamquam non esset**, cioè come se non esistesse.

In queste situazioni l'opera realizzata sulla base della SCIA si configura come **intervento eseguito in assenza di titolo edilizio**, e l'amministrazione può intervenire esercitando il **potere di vigilanza edilizia previsto dall'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001**, che non è soggetto ai limiti temporali propri dell'**annullamento d'ufficio**.

Nel caso concreto, inoltre, il Collegio ha rilevato anche una **difformità tra quanto dichiarato** nella SCIA e quanto effettivamente realizzato, sia sotto il profilo dimensionale sia per le modalità di **ancoraggio al suolo**, circostanza che rafforzava ulteriormente la **legittimità dell'intervento repressivo dell'amministrazione**.

Permesso di costruire e SCIA: indicazioni operative dalla sentenza

L'**appello è stato quindi respinto**, confermando la sentenza di primo grado e la **legittimità dell'annullamento della SCIA** e dell'ordine di demolizione delle tettoie.

Nella **qualificazione urbanistico-edilizia** di una tettoia va sempre considerata la sua **incidenza sull'assetto del territorio**, non i soli materiali utilizzati, motivo per cui strutture di **dimensioni rilevanti, stabilmente ancorate al suolo e autonomamente fruibili** configurano **nuove costruzioni** per le quali è necessario il **permesso di costruire**.

Ne deriva che, quando la SCIA viene utilizzata per interventi che richiedono il permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del Testo Unico Edilizia, la segnalazione deve considerarsi **tamquam non esset** e l'opera realizzata viene qualificata come **intervento eseguito in assenza di titolo edilizio**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*