

Tettoia in area vincolata: quando diventa nuova costruzione e serve il permesso di costruire

La sentenza del Consiglio di Stato: una tettoia chiusa su due lati, con copertura stabile e incremento volumetrico rilevante integra una trasformazione urbanisticamente rilevante soggetta a titolo edilizio

di [Redazione tecnica](#) – 02.03.2026

Quando una **tettoia** può essere considerata un'opera accessoria e quando, invece, diventa una vera e propria **nuova costruzione**? È sufficiente definirla "pertinenza" o "copertura per parcheggio" per sottrarla al **permesso di costruire**? La chiusura su due lati e la presenza di una copertura stabile sono elementi decisivi? E cosa accade se l'intervento viene realizzato in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico**?

Nel linguaggio dell'edilizia privata la "tettoia" viene spesso percepita come un manufatto secondario, quasi neutro sotto il profilo urbanistico. In realtà, la sua qualificazione non è mai automatica. Non è la denominazione dell'opera a determinarne il regime giuridico, ma la **consistenza costruttiva** e la **funzione concretamente svolta**.

Il punto di riferimento resta l'art. 3 del **d.P.R. 380/2001**, che distingue tra interventi privi di **autonoma rilevanza urbanistica** e opere che, per caratteristiche e impatto, incidono sull'assetto del territorio. La differenza tra intervento accessorio e **nuova costruzione** non si risolve in un dato formale, ma in una valutazione sostanziale dell'intervento.

Anche l'art. 6 del d.P.R. 380/2001, in materia di **edilizia libera**, consente interventi solo quando effettivamente privi di rilevanza edilizia. Il **Glossario dell'edilizia libera** ha natura ricognitiva e non può essere applicato in modo automatico, prescindendo dalle concrete modalità realizzative.

La giurisprudenza ha chiarito che il criterio dirimente è la **funzione dell'opera** e la sua stabilità. Non conta la presunta "leggerezza" dei materiali, ma la loro idoneità a creare uno spazio stabilmente protetto e funzionalmente autonomo. Anche una copertura parziale, se strutturalmente integrata e non facilmente amovibile, può determinare una trasformazione urbanisticamente rilevante.

È in questo quadro che si inserisce la **sentenza del Consiglio di Stato n. 1041 del 9 febbraio 2026**, chiamata a valutare la legittimità dell'ordine di demolizione di una **tettoia di circa 30 mq**, chiusa su due lati e realizzata senza titolo in area vincolata: una decisione che consente di tornare sui criteri tecnici che distinguono l'opera realmente accessoria da quella che, per consistenza e funzione, richiede il **permesso di costruire**.

Tettoia e permesso di costruire: quando la copertura diventa nuova costruzione

La questione riguarda una **tettoia** realizzata in aderenza all'abitazione del ricorrente, sulla quale il Comune aveva emesso un **ordine di demolizione**.

L'opera, secondo quanto ricostruito nel provvedimento dell'Amministrazione, consisteva in una tettoia di circa **30 mq**, con struttura portante costituita da un pilastrino e da muratura su due lati, copertura a falda unica in legno e tegole, per un volume complessivo stimato in circa **90 mc**. Il manufatto insisteva in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico e archeologico**.

Il TAR aveva già respinto il ricorso, affermando che la tettoia, anche a volerla astrattamente ricondurre alla disciplina dei **parcheggi pertinenziali**, sarebbe comunque stata soggetta a **permesso di costruire**, in ragione delle sue dimensioni e dell'incremento volumetrico determinato. Inoltre, si trattava di una costruzione non trascurabile, idonea a modificare in modo rilevante l'assetto territoriale.

Ne era scaturito l'appello, incentrato sulla presunta erronea applicazione dell'art. 3, lett. d), del **d.P.R. 380/2001**, in relazione alla normativa sui parcheggi pertinenziali.

In particolare, il giudice di primo grado non avrebbe adeguatamente valutato le risultanze della consulenza tecnica di parte, dalle quali sarebbe emersa la permanenza della destinazione prevalente a deposito rurale e la marginalità dell'uso a parcheggio. Per queste ragioni, non vi sarebbe stato alcun aggravio di carico urbanistico e l'intervento avrebbe mantenuto la medesima categoria funzionale del preesistente manufatto.

La questione sottoposta al **Consiglio di Stato**, dunque, ha imposto di verificare se si trattasse effettivamente di una semplice pertinenza priva di **autonoma rilevanza urbanistica** oppure di una **nuova costruzione**, idonea a incidere stabilmente sull'assetto del territorio, per di più in area vincolata.

Il quadro normativo: art. 3 d.P.R. 380/2001, parcheggi pertinenziali e vincolo paesaggistico

La vicenda intreccia **disciplina urbanistico-edilizia**, normativa sui **parcheggi pertinenziali** e tutela paesaggistica.

Il primo riferimento è l'art. 3 del **Testo Unico Edilizia**, che individua le categorie di intervento edilizio e distingue, tra l'altro, tra interventi di nuova costruzione e opere prive di autonoma rilevanza urbanistica. La qualificazione dell'intervento incide direttamente sull'individuazione del **titolo abilitativo** necessario.

In linea generale, rientrano nella nozione di **nuova costruzione** tutte le opere che comportano una trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non riconducibile alle categorie minori, anche quando non si tratti di edifici in senso stretto. La giurisprudenza ha più volte chiarito che la realizzazione di tettoie stabilmente ancorate, dotate di copertura idonea a creare uno spazio protetto e con incidenza volumetrica apprezzabile, integra un intervento soggetto a **permesso di costruire**.

Accanto a questa disciplina generale, nel caso concreto è stata invocata la l. 122/1989 (c.d. **legge Tognoli**), che consente la realizzazione di **parcheggi pertinenziali** anche in deroga agli strumenti urbanistici, al ricorrere di determinati presupposti. Tuttavia, tale normativa non costituisce una clausola generale di liberalizzazione: la qualificazione come parcheggio pertinenziale non esonera dall'osservanza della disciplina edilizia e non consente di eludere la verifica circa la natura sostanziale dell'intervento.

Un ulteriore profilo decisivo è rappresentato dalla presenza del **vincolo paesaggistico**. Ai sensi del d.lgs. 42/2004, gli interventi che comportano modificazioni dello stato dei luoghi in area vincolata richiedono la preventiva **autorizzazione paesaggistica**. La realizzazione di un manufatto in assenza di tale titolo comporta non solo l'illegittimità edilizia, ma anche una specifica violazione della disciplina di tutela del paesaggio, con limiti stringenti alla possibilità di **sanatoria postuma**.

Infine, sul piano processuale, la sentenza richiama il principio generale dell'**onere della prova** ex art. 2697 c.c.: chi deduce la preesistenza di un manufatto o la sua riconducibilità a una determinata categoria edilizia è tenuto a dimostrarlo in modo rigoroso. Non è sufficiente una generica allegazione o una produzione documentale tardiva per sovvertire la qualificazione operata dall'amministrazione.

La decisione del Consiglio di Stato: consistenza dell'opera e onere della prova

Il Consiglio di Stato ha affrontato la questione partendo da un dato oggettivo: le **caratteristiche concrete del manufatto**.

La valutazione non può essere condotta in astratto, sulla base della funzione dichiarata (deposito, parcheggio, pertinenza), ma deve fondarsi sulle caratteristiche costruttive effettive e sull'impatto dell'intervento.

Una tettoia chiusa su due lati, con copertura stabile e incremento volumetrico non trascurabile, non può essere assimilata a un intervento privo di **autonoma rilevanza urbanistica**. Al contrario, integra una trasformazione stabile del territorio.

Non solo: l'appellante aveva sostenuto che l'opera rappresentasse la trasformazione di un preesistente manufatto rurale, destinato a deposito o ricovero attrezzi. Sul punto, il Consiglio di Stato ha richiamato il principio generale dell'**onere della prova**: è la parte che deduce la preesistenza o la diversa qualificazione dell'opera a doverla dimostrare in modo puntuale, secondo i criteri dell'art. 2697 c.c.

Le risultanze della consulenza tecnica di parte non sono state ritenute idonee a dimostrare la reale sovrapponibilità tra il "vecchio comodo agricolo" e la nuova tettoia. Né la documentazione fotografica prodotta in appello è stata considerata decisiva, anche alla luce dei limiti processuali alla produzione di nuovi documenti.

In altri termini, non è sufficiente affermare che vi fosse un manufatto preesistente: occorre dimostrare che l'intervento attuale non abbia determinato una **nuova e diversa consistenza edilizia**.

L'inapplicabilità della disciplina sui parcheggi pertinenziali

Il Collegio ha poi respinto la tesi secondo cui l'opera potesse essere realizzata in base alla disciplina dei parcheggi pertinenziali di cui alla l. 122/1989.

La qualificazione come parcheggio pertinenziale non neutralizza automaticamente la disciplina del **titolo edilizio**. Quando l'intervento assume dimensioni e caratteristiche tali da comportare un incremento volumetrico e una trasformazione stabile dello spazio, resta necessario il **permesso di costruire**.

Sul punto, Palazzo Spada ha confermato l'orientamento consolidato secondo cui la realizzazione di una tettoia che, per modalità costruttive e non temporaneità, comporti una trasformazione sostanziale del territorio richiede il rilascio del **permesso di costruire**.

Il rilievo del vincolo paesaggistico

Infine, ulteriore profilo valorizzato dal Consiglio è la localizzazione dell'intervento: la presenza del **vincolo paesaggistico e archeologico** rafforza la rilevanza dell'opera, non solo sotto il profilo edilizio ma anche sotto quello della tutela del paesaggio. In tale contesto, la realizzazione senza titolo rende l'intervento radicalmente illegittimo, con conseguente impossibilità di ottenere una **autorizzazione paesaggistica postuma**.

L'assenza di qualsiasi **titolo abilitativo** – edilizio e paesaggistico – ha quindi consolidato la legittimità dell'ordine di demolizione.

Nel complesso, ciò che rileva è la **trasformazione effettiva del territorio**, valutata alla luce della consistenza costruttiva, della stabilità dell'intervento e del contesto vincolistico in cui esso si inserisce.

Conclusioni operative: quando la tettoia richiede il permesso di costruire in area vincolata

Il Consiglio ha respinto l'appello e confermato integralmente la legittimità dell'ordinanza di sospensione e demolizione, ribadendo alcuni punti fermi in tema di tettoie e coperture:

- una **tettoia chiusa su due lati**, con copertura stabile e dimensioni non trascurabili, integra normalmente una **nuova costruzione**, anche se destinata a deposito o parcheggio;
- la qualificazione come **pertinenza** o come parcheggio ex l. 122/1989 non consente di eludere la verifica sulla reale incidenza urbanistica dell'opera;
- la nozione di precarietà non dipende dai materiali utilizzati, ma dalla funzione e dalla stabilità dell'intervento;
- in presenza di **vincolo paesaggistico**, la soglia di attenzione deve essere ancora più elevata: l'assenza di autorizzazione rende l'intervento radicalmente illegittimo, con margini di sanatoria fortemente limitati;
- l'**onere della prova** circa la preesistenza o la diversa qualificazione dell'opera grava interamente sul privato: allegazioni generiche o documentazione non puntuale non sono sufficienti a sovvertire la ricostruzione dell'amministrazione.

La qualificazione edilizia non può essere affidata a formule descrittive o a categorie utilizzate in modo estensivo, ma deve sempre fondarsi su una **valutazione tecnica rigorosa**, coerente con il **Testo Unico dell'edilizia** e con l'orientamento giurisprudenziale.

Quando l'intervento modifica in modo stabile e non marginale l'assetto dei luoghi, siamo fuori dall'ambito dell'opera meramente accessoria e dentro quello della **trasformazione urbanisticamente rilevante**, con tutte le conseguenze in termini di **titolo abilitativo** e responsabilità.