

Tettoia pertinenza o nuova costruzione: quando la SCIA non basta e scatta la demolizione

Il Consiglio di Stato chiarisce quando una tettoia perde la natura pertinenziale, perché la SCIA non è sufficiente e in quali casi il vincolo paesaggistico impedisce qualsiasi sanatoria.

di [Redazione tecnica](#) – 19.03.2026

Una **tettoia** può essere trattata come una **pertinenza** e realizzata con una semplice **SCIA** oppure, a un certo punto, cambia natura e diventa **nuova costruzione**? E cosa accade quando questo passaggio avviene in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico? È ancora possibile parlare di **sanatoria** oppure ci si trova davanti a un intervento che, per come è stato realizzato, non può più essere recuperato?

Sono domande che nella pratica professionale emergono spesso e che non sempre trovano risposte così lineari. Proprio su questo terreno si colloca la **sentenza del Consiglio di Stato 18 marzo 2026, n. 2293**, che affronta un tema molto delicato per chi opera sul campo: come **qualificare correttamente una tettoia**, quale **titolo edilizio** sia realmente necessario, fino a che punto si possa parlare di **pertinenza urbanistica** e, soprattutto, che cosa **succede** quando entra in gioco il **vincolo paesaggistico**.

Tettoie in area vincolata e ordine di demolizione: la vicenda esaminata dai giudici

La vicenda prende avvio dalla **realizzazione di alcune tettoie** in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico**.

Il privato aveva fatto ricorso alla **SCIA**, ritenendo che si trattasse di **opere pertinenziali** e, quindi, non soggette al permesso di costruire. Il Comune, però, ha ricostruito l'intervento in termini diversi, escludendo che si potesse trattare di semplici accessori e ritenendo che le opere fossero state eseguite in assenza di un titolo edilizio idoneo. Nel provvedimento ha inquadrato l'intervento nell'ambito della **ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)** e ha conseguentemente disposto la demolizione applicando l'art. 33 del Testo Unico Edilizia.

Il TAR ha condiviso questa impostazione, ritenendo corretta la qualificazione operata dall'amministrazione e legittimo l'**ordine di demolizione**.

Con l'appello al Consiglio di Stato si è tentato di rimettere in discussione proprio questi punti, tornando a sostenere la **natura pertinenziale delle tettoie**, la correttezza del ricorso alla SCIA e, più in generale, la possibilità di **evitare la demolizione** anche attraverso gli **strumenti di sanatoria**.

Nuova costruzione, SCIA e vincolo paesaggistico: le regole che orientano la decisione

Per comprendere la decisione bisogna partire da un passaggio che è preliminare a tutto il resto. La **qualificazione dell'intervento** non è un aspetto formale, ma è ciò che determina il titolo edilizio necessario e, di conseguenza, l'intero percorso amministrativo.

Il Testo Unico Edilizia distingue tra **ristrutturazione edilizia** e **nuova costruzione**. La prima riguarda interventi che trasformano l'organismo edilizio esistente, anche in modo significativo, ma restando comunque nell'ambito del costruito, salvo i casi specifici in cui la normativa consente interventi più incisivi. La **nuova costruzione**, invece, ha una portata diversa e ricomprende tutti quegli interventi che determinano una **trasformazione edilizia o urbanistica del territorio** non riconducibile alle categorie precedenti, come accade, ad esempio, nei casi di **realizzazione di nuovi manufatti** o di **ampliamenti** all'esterno della sagoma esistente.

È proprio su questa linea di confine che si gioca il tema del **titolo edilizio**. Quando l'intervento esce dall'ambito delle trasformazioni dell'esistente e assume una propria autonomia, si entra nel campo della **nuova costruzione**, con conseguente necessità del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10.

La **SCIA**, invece, si colloca su un piano diverso e può essere utilizzata solo per interventi che non richiedono il permesso di costruire.

Su questo quadro si innesta poi la disciplina paesaggistica, che in presenza di vincolo diventa determinante. L'**art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)** consente una valutazione postuma solo in ipotesi circoscritte e, tra queste, non rientrano gli interventi che abbiano comportato la **creazione o l'aumento di volume e superficie**. Quando questo accade, la possibilità di ottenere una

compatibilità paesaggistica a posteriori viene meno e il tema della sanatoria si lega direttamente a questo limite.

Pertinenza urbanistica e titolo edilizio: perché la tettoia non era una pertinenza

Il Consiglio di Stato affronta un passaggio che, di fatto, regge l'intera vicenda. Il **concetto di pertinenza urbanistica** non può essere utilizzato in modo estensivo per ricondurre nell'ambito della SCIA interventi che, per caratteristiche e impatto, hanno una portata diversa.

Perché si possa parlare di pertinenza, non è sufficiente che l'opera sia collegata a un edificio principale. È necessario che si tratti di un **manufatto realmente accessorio**, privo di una **propria autonomia funzionale** e incapace di determinare un **apprezzabile incremento del carico urbanistico**. Si tratta, quindi, di una nozione che va letta in senso restrittivo.

Quando questi presupposti non ricorrono, l'intervento non può più essere qualificato come pertinenziale e deve essere ricondotto alla **disciplina ordinaria degli interventi edilizi**.

Nel caso esaminato, le tettoie non sono state considerate semplici **opere accessorie**, ma interventi che, per caratteristiche e dimensioni, non potevano essere ricondotti alla nozione di **pertinenza urbanistica**. È proprio questo passaggio che le fa uscire dal **perimetro della SCIA** e le colloca su un piano diverso.

A quel punto, la questione del **titolo edilizio** diventa dirimente. Se l'intervento richiede il permesso di costruire e viene realizzato mediante SCIA, non si è di fronte a una **mera irregolarità formale**, ma a un titolo che non è in grado di **legittimare l'opera**.

Su questa base il Consiglio di Stato ha ritenuto **legittimo l'ordine di demolizione** adottato ai sensi dell'art. 33, evidenziando come le opere non potessero essere trattate come interventi minori.

Vincolo paesaggistico e sanatoria edilizia: dove si interrompe la possibilità di regolarizzare

Il passaggio più delicato riguarda il **rapporto tra abuso edilizio e vincolo paesaggistico**, perché è qui che si comprende se esiste ancora uno spazio per la sanatoria.

Le opere erano state realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica e avevano comportato la creazione di nuova volumetria. In una situazione del genere, quella regola diventa decisiva. Non è più possibile attivare una **valutazione paesaggistica a posteriori** e, di conseguenza, si chiude a monte anche lo spazio per qualsiasi tentativo di **regolarizzazione**.

È proprio questo il punto che incide in modo diretto sull'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia. La sanatoria prevista dall'art. 36 presuppone la cosiddetta **doppia conformità pesante**, che deve poter essere verificata anche in **presenza di vincoli**. Nel caso esaminato, questo passaggio non era praticabile, perché mancava la possibilità stessa di una **valutazione paesaggistica favorevole**. Venendo meno questo presupposto, non era possibile attivare il procedimento di sanatoria.

In altri termini, non è solo una questione di difformità edilizia, ma di **incompatibilità paesaggistica** che non può essere superata a posteriori. Ed è questo che rende, nei fatti, impraticabile il ricorso all'art. 36.

Il Consiglio di Stato richiama poi un ulteriore elemento che nella pratica spesso viene dato per scontato ma che qui assume rilievo. Non risultava dimostrata la **legittimità pregressa dello stato dei luoghi** e del manufatto cui le tettoie accedevano. In assenza di questo presupposto, anche la verifica della conformità complessiva dell'intervento diventa difficile da sostenere.

Se si tengono insieme questi due profili, il quadro si definisce con maggiore chiarezza. Da un lato manca l'**autorizzazione paesaggistica** e non è possibile ottenerla a posteriori per un intervento che comporta aumento di volume, al di fuori delle ipotesi di lieve entità per le quali l'ordinamento ammette procedure semplificate. Dall'altro non è dimostrata la **legittimità dello stato originario**. In una situazione del genere, lo spazio per la sanatoria si restringe progressivamente, fino a diventare, nei fatti, impraticabile.

Ordine di demolizione confermato: le indicazioni che arrivano dalla sentenza

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello e confermato la legittimità dell'ordine di demolizione.

La sentenza, letta nel suo insieme, restituisce **indicazioni molto chiare** per chi opera sul campo. Se si sbaglia a **qualificare l'intervento**, si finisce inevitabilmente per **sbagliare anche tutto il resto**, a partire dalla scelta

del titolo edilizio. Parlare di **pertinenza** richiede una verifica reale delle caratteristiche dell'opera e non può diventare una scorciatoia per sottrarsi al regime del permesso di costruire.

Allo stesso modo, la scelta del titolo edilizio non è un passaggio formale. Utilizzare una SCIA al posto del permesso di costruire significa collocare l'intervento in un ambito che non gli appartiene, con conseguenze che incidono direttamente sulla **legittimità dell'opera**.

Il punto che la sentenza mette maggiormente in evidenza riguarda però il **vincolo paesaggistico**. Quando entra in gioco la creazione di volume e manca l'autorizzazione preventiva, la possibilità di recuperare l'intervento si riduce fino a venire meno. In questi casi, il problema non è individuare a posteriori lo strumento corretto, ma verificare prima se l'intervento sia compatibile con il vincolo.

Ed è proprio qui che si colloca il vero insegnamento della decisione. In **area vincolata**, la compatibilità paesaggistica non è un passaggio successivo, ma la **condizione** che orienta fin dall'inizio la possibilità stessa di intervenire. Se questo passaggio viene trascurato, tutto ciò che viene dopo rischia di non avere più una reale possibilità di soluzione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*