

Tettoia, permesso di costruire o edilizia libera? Per la Cassazione è nuova costruzione

Per la Cassazione una copertura stabile su lastrico solare non è edilizia libera ma nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire: a contare non è il nome, ma l'effetto reale sull'organismo edilizio.

di [Gianluca Oreto](#) – 30.06.2026

Quando una copertura esterna va qualificata come tettoia, soggetta a permesso di costruire, e quando rientra invece nell'edilizia libera dell'art. 6 del Testo Unico Edilizia? Cosa distingue davvero una tettoia da una pergotenda dopo il Decreto Salva Casa? E che differenza c'è tra pertinenza urbanistica ed edilizia e pertinenza civilistica?

A questi interrogativi risponde la Corte di Cassazione, terza sezione penale, con la **sentenza n. 274 del 7 gennaio 2026**, che mette al centro non l'etichetta ma la reale consistenza dell'opera, perché una tettoia stabile e di dimensioni rilevanti, addossata a un edificio e priva di autonomia strutturale, integra una nuova costruzione e richiede il permesso di costruire.

Il punto non sta nel nome dell'opera, ma nella distanza che la separa dalla pergotenda, quelle strutture leggere e retrattili che il legislatore ha attratto nell'edilizia libera. Quando una tettoia crea uno spazio stabile, altera la sagoma e si regge su una struttura fissa, ricade nella nuova costruzione, e la sua notevole consistenza tende a escludere la particolare tenuità del fatto invocata in sede penale.

Una tettoia di circa 93 metri quadrati su lastrico solare, il caso

La vicenda riguarda una proprietaria condannata, in primo grado e poi in appello, per una serie di reati in materia edilizia, paesaggistica e antisismica, legati alla realizzazione di una tettoia. L'opera era stata costruita su un lastrico solare, con una superficie di circa 93 metri quadrati e un'altezza di poco superiore ai due metri, su una struttura portante di tubolari in ferro fissati a piastre metalliche e con copertura a una sola falda inclinata, munita di pluviale.

Contro la condanna la ricorrente affidava l'impugnazione a un unico motivo, denunciando un vizio di motivazione. Sosteneva che la tettoia, per le sue caratteristiche, non richiedesse il permesso di costruire, che la sua minima entità escludesse il reato antisismico legato all'esecuzione di opere in zona sismica senza il preventivo deposito degli atti progettuali, e che, sul versante paesaggistico, potesse trovare spazio la particolare tenuità del fatto anche senza un giudizio di abitudine.

Edilizia libera e art. 6 del Testo Unico Edilizia dopo il Salva Casa

Il quadro entro cui si muove la decisione ruota attorno all'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) – modificato dal Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito dalla Legge n. 105/2024 – che individua gli interventi eseguibili in regime di edilizia libera, cioè senza alcun titolo.

In particolare, la nuova lettera b-ter) del comma 1 porta nell'edilizia libera le sole opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, purché rispondano a requisiti tecnici stringenti. Sull'altro versante, l'art. 3, comma 1, lettera e.5) dello stesso Testo Unico qualifica come nuova costruzione l'installazione di manufatti che incidono stabilmente sull'assetto edilizio, mentre l'art. 131-bis del codice penale governa l'esclusione della punibilità per particolare tenuità del fatto.

Opere in edilizia libera: i 5 requisiti fissati dalla Cassazione

Leggendo la lettera b-ter), i giudici di legittimità fissano **cinque requisiti** che devono ricorrere tutti insieme perché un'opera di protezione dal sole resti nell'**edilizia libera** e sfugga a ogni titolo abilitativo:

1. destinazione funzionale alla sola protezione dal sole e dagli agenti atmosferici;
2. struttura principale costituita esclusivamente da tende, tende da sole o da esterno, tende a pergola anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, oppure da elementi di protezione solare mobili o regolabili;
3. collocazione addossata o annessa all'immobile, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
4. assenza di uno spazio stabilmente chiuso e, di conseguenza, di ogni variazione di volumi e superfici;

5. caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo impatto visivo e ingombro, in armonia con le linee architettoniche preesistenti.

La mancanza anche di uno solo di questi requisiti basta a far uscire l'opera dall'edilizia libera, riportandola fra i manufatti che richiedono un titolo edilizio.

Perché una tettoia chiusa non è edilizia libera ma nuova costruzione

Alla luce di questo quadro, i giudici di legittimità ribadiscono che la pertinenzialità rilevante ai fini urbanistici ed edilizi non coincide con quella civilistica, per cui una tettoia che si presenta come prolungamento dell'edificio principale, priva di autonomia strutturale rispetto a esso, non può essere trattata come semplice elemento di arredo o pertinenza. Una tettoia aperta su tre lati, per consistenza strutturale e morfologica, richiede il permesso di costruire e si differenzia dalle strutture aperte e removibili tipo pergotenda, perché altera la sagoma dell'edificio.

Su questa base la pronuncia colloca la struttura controversa fuori dall'edilizia libera e dentro la nuova costruzione, in coerenza con la definizione dell'art. 3 del Testo Unico Edilizia, richiamando l'indirizzo per cui non costituiscono pergotenda né le tettoie di questo tipo né i manufatti leggeri che generano uno spazio chiuso al servizio di un'attività.

Quanto alla particolare tenuità del fatto, la notevole consistenza dell'abuso lo rende di per sé estraneo agli ambiti di speciale tenuità, e a ciò si aggiunge la violazione di una pluralità di fattispecie. I giudici ricordano che, nelle violazioni urbanistiche e paesaggistiche, la consistenza dell'intervento è soltanto uno dei parametri di valutazione, accanto alla destinazione dell'immobile, all'incidenza sul carico urbanistico, al contrasto con gli strumenti urbanistici e all'impossibilità di sanatoria. Sul profilo antisismico, infine, la tesi della scarsa rilevanza dell'opera è ritenuta inidonea a escludere il reato e la censura resta generica.

Tettoia o pergotenda, come distinguerle sul piano tecnico

Dal punto di vista tecnico, ciò che conta non è la parola usata né le dimensioni in sé, ma il modo in cui l'opera si rapporta all'edificio e allo spazio. La struttura fissa descritta nel caso, stabile e permanente, è lontana dal telo retrattile mobile che la lettera b-ter) pretende per l'edilizia libera.

Sul piano sistematico, e al di là di questa pronuncia penale, la giurisprudenza amministrativa più recente muove nella stessa direzione, perché l'amovibilità o la retrattilità della struttura non bastano a evitare il permesso di costruire quando l'effetto reale è uno spazio stabile o un aumento del carico urbanistico. Il Consiglio di Stato ha escluso la natura pertinenziale di un capannone retrattile ancorato a una platea, per l'autonomia funzionale e l'incidenza sul territorio ([sentenza n. 2134/2026](#)), ha ricondotto alla nuova costruzione la chiusura stabile di una veranda che crea nuovo volume, fuori dal perimetro delle vetrate amovibili ([sentenza n. 4499/2026](#)), e ha ritenuto insufficiente la SCIA per tettoie in area vincolata prive di reale carattere accessorio ([sentenza n. 2293/2026](#)).

Va però precisato, in una prospettiva di fedeltà al testo, che la decisione non riapre il giudizio sul merito ma si arresta sull'inammissibilità del ricorso, misurando la tenuta della motivazione d'appello e la genericità delle censure. Il principio sulla qualificazione della tettoia, perciò, vive nel ragionamento che conferma la congruità di quella motivazione, non in un riesame dei fatti.

Tettoia e permesso di costruire, cosa cambia per tecnici e proprietari

In conclusione, la Corte ha dichiarato inammissibile il ricorso, lasciando ferma la condanna confermata in appello. La pronuncia non sposta i confini noti, ma li rimarca in un momento in cui il Salva Casa ha alimentato l'aspettativa di una semplificazione generalizzata.

La posizione che ne esce impone a tecnici e proprietari un metodo prima ancora che una nozione, perché la qualificazione di un'opera come edilizia libera non si gioca sul nome ma sulla sua consistenza materiale, e basta un solo requisito mancante della lettera b-ter) per far scivolare la tettoia nella nuova costruzione, con la responsabilità penale che ne discende. Su questo terreno la sentenza si allinea a una giurisprudenza ormai stabile, che dietro la veste leggera della pergotenda continua a guardare al peso reale del manufatto, ricordando che una copertura ben piantata sul tetto non diventa edilizia libera solo perché qualcuno la chiama tenda.