

# Tettoie e titolo edilizio: quando serve il permesso di costruire

---

*Alfonsina Capone*

*Le tettoie sono strutture leggere progettate principalmente per offrire protezione dagli agenti atmosferici e, in alcuni casi, per ampliare gli spazi abitativi. La loro costruzione è soggetta alle normative edilizie e quelle urbanistiche locali, le quali prevedono diverso iter autorizzativo, quali SCIA, CILA o PdC. La sentenza del TAR Campania n. 1221/2025 evidenzia come il mancato rispetto di tali obblighi autorizzativi possa portare alla demolizione delle opere abusive anche nel caso di interventi apparentemente secondari.*

## Tettoie: funzioni, tipologie e materiali

Le tettoie sono strutture leggere la cui funzione principale è quella di copertura e vengono realizzate per offrire protezione dagli agenti atmosferici, come pioggia, sole o neve. Oltre ad una funzione di protezione possono essere realizzate anche per ampliare la fruibilità di una struttura, come accade ad esempio per i porticati.

Esse presentano una serie di pilastri, distanziati dalla struttura principale, che sorreggono la copertura. Le tettoie, inoltre, possono essere classificate a seconda delle varie tipologie realizzative, le più comuni sono:

- quelle addossate, cioè appoggiate su alcuni lati all'edificio esistente;
- quelle autoportanti, completamente indipendenti e distaccate dall'edificio servito.

I materiali impiegati per costruire una tettoia variano a seconda delle esigenze e del contesto urbano (esempio presenza di vincoli storico-artistico). Tra i vari materiali spicca il legno per via della sua resa estetica e della sua sostenibilità ambientale, anche se di contro esso richiede una manutenzione più onerosa e frequente. Anche per la copertura possono diverse scelte in merito ai materiali, oggigiorno sono particolarmente diffusi i pannelli in polycarbonato o altri materiali impermeabili.

Dal punto di vista normativo, la realizzazione di una tettoia può richiedere autorizzazioni diverse in base a vari fattori, in particolare:

- la **CILA** (Comunicazioni di inizio lavori asseverata), qualora l'intervento non interessi la parte strutturale e la volumetria dell'edificio principale e ricade tra gli interventi di **manutenzione straordinaria**;
- la **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), qualora l'edificio servito non abbia un aumento di volumetria, inquadrando quindi l'intervento come una **manutenzione straordinaria** o una **ristrutturazione edilizia**. In tali casi è possibile prevedere anche interventi di tipo strutturale;
- il PdC (Permesso di Costruire), quando si tratti di strutture che modificano la sagoma dell'edificio o inducano la creazione di nuova volumetria, comportando una modifica sostanziale dell'edificio di pertinenza con aumento di volumetria.

Tuttavia non bisogna mai dimenticare che in un territorio come quello italiano, la presenza dei vincoli è quasi una costante, quindi bisogna sempre constatare se vi sia la necessità di ricorrere a ulteriori autorizzazioni e pareri, anche nel caso di opere apparentemente semplici come le tettoie.

La realizzazione di tettoie in ambito edilizio continua a generare un rilevante contenzioso tra cittadini e amministrazioni comunali, specie quando si tratta di interventi che, pur percepiti come minori, possono incidere sulla volumetria e/o sull'assetto complessivo degli immobili. È il caso esaminato dal TAR Campania con la sentenza n. 1221/2025, avente ad oggetto l'ordine di demolizione di due tettoie realizzate senza il necessari titoli abilitativi.

## Quando le tettoie richiedono il permesso di costruire

Il giudizio della sentenza del TAR Campania n. 1221/2025 offre l'occasione per approfondire i criteri che distinguono le tettoie soggette a permesso di costruire da quelle riconducibili ad attività edilizia libera o soggetta a SCIA.

La sentenza fa riferimento a due tettoie realizzate in assenza del necessario titolo edilizio, in particolare la ricorrente aveva realizzato, in aderenza al fabbricato esistente, due strutture:

- la prima era una tettoia in legno di circa 11 metri per 2,20, con un'altezza variabile tra i 2,90 e i 2,50 metri, sorretta da pilastri lignei, con copertura realizzata mediante tavolato, guaina bituminosa e grondaia;
- la seconda, avente struttura analoga, era più piccola ed era stata anch'essa costruita lungo il muro perimetrale.

Il Comune aveva ordinato la **demolizione** delle opere ai sensi dell'art. 31 del Testo Unico dell'Edilizia, ritenendo che esse configurassero un intervento edilizio abusivo.

Il ricorrente sosteneva, dal canto suo, che le tettoie fossero strutture pertinenziali di modesta entità, per cui sarebbe bastata la redazione di una più semplice SCIA, senza dover ricorrere ad un permesso di costruire. Inoltre, lamentava la mancata comunicazione di avvio del procedimento e l'effettiva esistenza di una violazione della normativa in materia di accertamento di conformità urbanistica e di tutela paesaggistica.

Tuttavia, il TAR ha respinto tutte le censure sollevate, rilevando in particolare *"Diversamente da quanto sostenuto dalla ricorrente non può dubitarsi della necessità, nella specie, del permesso di costruire, atteso che le rilevanti dimensioni della tettoia, **tali da alterare le caratteristiche dell'immobile, ne escludono la natura pertinenziale** (Cons. Stato, Sez. VII, 12/12/2022, n. 10897)."* Per cui, le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle tettoie realizzate erano tali da alterare significativamente la sagoma e i volumi dell'edificio principale, con conseguente necessità di acquisire preventivamente un permesso di costruire.

Inoltre, viene ribadito che *"secondo la consolidata giurisprudenza della Sezione, il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di una tettoia è necessario quando, per le sue caratteristiche costruttive, essa sia idonea ad alterare la sagoma dell'edificio; **l'installazione della tettoia è invece sottratta al regime del permesso di costruire ove la sua conformazione e le ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile la finalità di mero arredo e di riparo e protezione dell'immobile cui accedono**" e ancora "la realizzazione di una tettoia in aderenza alla parete verticale di un manufatto preesistente è, infatti, idonea a costituire un collegamento qualificato con il relativo immobile - anche ove non imbullonata alla parete verticale dell'edificio cui accede, ma al suolo - di cui modifica la sagoma e costituisce un ampliamento, con conseguente creazione di nuova volumetria. Come precisato da questo Consiglio, infatti, **"una tettoia (...), collegata al muro di un edificio preesistente, fa corpo con la cosa principale a cui aderisce, di cui modifica la sagoma e ne comporta l'ampliamento, creando nuova volumetria e, pertanto, necessita di un adeguato titolo di autorizzatorio (...)"**.*

Le tettoie, se non di modeste dimensioni o se idonee a modificare la volumetria dell'immobile, non possono rientrare nella categoria degli interventi edilizi minori e necessitano quindi di un idoneo titolo abilitativo. Di conseguenza, la mancanza del permesso di costruire rende legittima l'ordinanza di demolizione, configurandosi come atto vincolato.

Tale sentenza conferma un principio ormai consolidato nel settore edilizio, ossia che il rispetto delle regole non possa essere trascurato. Infatti anche opere apparentemente semplici come una tettoia possono incidere sull'assetto urbano, tanto da richiedere titoli autorizzativi idonei. Di contro, l'inosservanza delle norme non può che comportare sanzioni perentorie come l'ordine di demolizione.