



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Tettoia e permesso di costruire: ultime sentenze

Autore: Redazione | 25/04/2019



*Realizzazione di una tettoia; permesso di costruire; concessione edilizia; modifica della sagoma e del prospetto del fabbricato; costruzione di una veranda; tamponatura della precedente tettoia; reato di abuso edilizio.*

La realizzazione di una **tettoia** corrisponde ad una nuova costruzione e necessita del **permesso di costruire**, altrimenti si incorre nel reato di abuso edilizio.

## Tamponatura della precedente tettoia e realizzazione di una veranda

Ai sensi dell'art. 3, D.P.R. 380/2001, la tamponatura di una **precedente tettoia**, con conseguente realizzazione di una veranda, deve essere classificata come ristrutturazione edilizia, che necessita del permesso di costruire in quanto, in conseguenza dell'aumento di volumetria correlata, viene in sostanza realizzato un **organismo** diverso dal precedente per struttura e destinazione.

**TAR Roma, (Lazio) sez. II, 22/01/2019, n.847**

## Quando la tettoia incide sull'assetto edilizio preesistente?

La **tettoia**, ancorché avente natura pertinenziale, è comunque soggetta a permesso di costruire, allorché incida sull'assetto edilizio preesistente e l'incisione è particolarmente significativa ove la tettoia insista su un territorio del tutto vincolato.

**TAR Napoli, (Campania) sez. III, 28/12/2018, n.7383**

## Canile in ferro e copertura in lamiera

Non necessita di permesso di costruire una **piccola tettoia uso canile** con struttura in ferro e copertura in lamiera.

**TAR Torino, (Piemonte) sez. II, 12/12/2018, n.1344**

## Tettoia: perché è necessario il permesso di costruire?

Ai fini della valutazione circa la **necessità del permesso di costruire** per la tettoia, ed eventualmente della conseguente **sanzione**, è necessario considerare

nello specifico come essa è realizzata, pertanto l'amministrazione ha l'onere di motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria, che rilevi esattamente le opere compiute, il perché non ritenga che si tratti di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera.

**Consiglio di Stato sez. VI, 29/11/2018, n.6798**

## **Tettoia in ferro**

La realizzazione nello **spazio retrostante di un fabbricato** a copertura di un vialetto di pertinenza di una tettoia in ferro con una struttura portante senza permesso di costruire integra il reato edilizio.

**Tribunale Napoli sez. I, 30/10/2018, n.10334**

## **Tamponatura con pannelli in vetro di una tettoia**

La tamponatura, con **pannelli in vetro**, di una precedente tettoia con conseguente realizzazione di una veranda e correlato aumento di volumetria deve essere qualificata, ai sensi dell'art. 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come ristrutturazione edilizia in quanto essa comporta, in conseguenza dell'aumento di **volumetria** correlata, la realizzazione di un organismo diverso dal precedente per struttura e destinazione.

L'intervento in questione, secondo quanto previsto dall'art. 10, d.P.R. n. 380, cit. deve essere assentito con permesso di costruire nella fattispecie non conseguito dall'interessato, il che comporta la **legittimità** della **prescrizione** demolitoria irrogata con il provvedimento impugnato.

**TAR Latina, (Lazio) sez. I, 18/10/2018, n.534**

## **Tettoia di copertura sul lastrico solare**

La realizzazione di una tettoia di **copertura sul lastrico solare** di un edificio non costituisce "elemento di arredo" di un'area pertinenziale e non rientra, pertanto, tra le attività di edilizia libera, non soggette ad alcun titolo abilitativo ai sensi

dell'art. 6, comma 1, lett. e) quinquies, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ma, comportando un ampliamento del **preesistente immobile**, di cui modifica la sagoma, è soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire.

**Cassazione penale sez. III, 02/10/2018, n.54692**

## **Costruzione di una tettoia: quando c'è reato edilizio?**

La costruzione di una tettoia in assenza di permesso di costruire integra il reato edilizio non potendo ritenere che sia pertinenza di una **costruzione** non costituendo parte integrante dell'**edificio**.

**Tribunale S.Maria Capua V. sez. II, 25/07/2018, n.3942**

## **Realizzazione di una tettoia su un immobile vincolato**

La realizzazione di una tettoia posta su **immobile vincolato**, anche se in aderenza ad un muro preesistente, non può essere considerata un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non consiste nella rinnovazione o nella sostituzione di un **elemento architettonico**, ma nell'aggiunta di un elemento strutturale dell'edificio, con modifica del prospetto.

La **costruzione**, pertanto, necessita del previo rilascio del permesso di costruire e non è assentibile mediante semplice **denuncia di inizio attività**, attesa anche la perdurante modifica dello stato dei luoghi che produce sul tessuto urbano.

**TAR Napoli, (Campania) sez. III, 27/06/2018, n.4282**

## **Rilascio del permesso di costruire**

La realizzazione di una tettoia è soggetta al preventivo **rilascio del permesso di costruire** quando essa, pur avendo carattere pertinenziale rispetto all'immobile cui accede, incide sull'assetto edilizio preesistente.

TAR Napoli, (Campania) sez. VII, 03/05/2018, n.2967

## Tettoia senza permesso di costruire e reato edilizio

La realizzazione di una tettoia in **legno lamellare** con copertura in **pannelli coibentati** e **tegola finta** senza permesso di costruire integra il **reato edilizio**.

Tribunale S.Maria Capua V. sez. I, 04/04/2018, n.2049

## Tettoia: concessione edilizia e permesso di costruire

La realizzazione di una tettoia (nella specie, di non ridotte dimensioni), comportando **trasformazione edilizia** del territorio ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001, si caratterizza quale costruzione a tutti gli effetti, con ogni conseguenza in termini di incidenza sui parametri urbanistici e di rilascio del corrispondente **titolo abilitativo**: la mancanza del previo **permesso di costruire** legittima, quindi, l'applicazione della sanzione demolitoria, la quale costituisce atto dovuto per l'Amministrazione comunale.

TAR Napoli, (Campania) sez. II, 29/03/2018, n.1991

## Come realizzare una tettoia?

La **realizzazione di una tettoia** va configurata sotto il **profilo urbanistico** come intervento di **nuova costruzione**, richiedendo quindi il permesso di costruire, allorché difetti dei requisiti richiesti per le pertinenze e per gli interventi precari.

Di conseguenza, il **rilascio del titolo edilizio** necessita della conformità dell'opera non solo alle specifiche disposizioni del testo unico dell'edilizia, ma anche alle norme dallo stesso richiamate sulla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Tra queste ultime, vanno ricomprese quelle sulle distanze contenute nel codice civile e dunque anche quelle sulle distanze per le vedute di cui al comma 1 dell'art. 907.

Ai fini dell'osservanza delle norme sulle **distanze legali tra edifici** di origine

codicistica, la nozione di costruzione non può identificarsi con quella di edificio, ma deve estendersi a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della **solidità**, **stabilità**, ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di **elevazione dell'opera**.

**TAR Catanzaro, (Calabria) sez. I, 23/03/2018, n.732**

## **Note**

*Autore immagine: tettoia di [Spaskov](#)*