

Pergolato, pergotende, tettoie e strutture fisse: quando serve il permesso di costruire

Una struttura che, pur avendo elementi simili a una pergotenda o a un pergolato, presenta caratteristiche di fissità, ancoraggio al suolo e chiusura perimetrale (ad esempio, teli di plastica, infissi, impianti tecnici come riscaldamento e ventilazione), trasformando di fatto uno spazio aperto in uno spazio chiuso e abitabile, richiede il permesso di costruire per essere realizzata.

di [Matteo Peppucci](#) – 22.10.2024

Occhio alla **differenza tra pergotende, piccoli pergolati (assentibili in edilizia libera) e strutture fisse e chiuse (vere e proprie tettoie-tende)** che invece richiedono il permesso di costruire, perché si rischia di incappare in [abusi edilizi](#) magari evitabili con un minimo di conoscenza delle regole.

E' il caso della sentenza 8349/2024 del 18 ottobre del Consiglio di Stato, che ha per protagonista una struttura chiusa a forma di 'elle' collocata all'esterno di un ristorante.

Tettoia o pergotenda?

Nello specifico, il comune intimata la rimozione di *“una struttura realizzata in legno con pilastri centrali e chiusura perimetrale in plastica tale da costituire volumetria chiusa collegata alla pizzeria-ristorante, delle dimensioni planimetriche di circa mt. 5,00 x mt. 17,00 circa di altezza vista di mt. 3,00/3,50 circa”*, collocata sul lato su del condominio, **tettoia della quale si deduceva essere stata realizzata in assenza di qualsiasi titolo abilitativo** e contrastante con le norme sulle distanze tra edifici e quelle relative all'indice di copertura.

L'ordinanza precisava che l'opera non poteva essere considerata precaria in ragione della sua natura durevole e che la stessa determinava un incremento di volume e superficie utile, inammissibile in base ai parametri vigenti, il tutto commesso in zona soggetta a vincolo paesaggistico (distanza di meno di 300 metri dalla battigia e dichiarazione di notevole interesse pubblico).

Secondo la ricorrente, oggetto dell'ordinanza sarebbe una **"pergotenda" che non richiede un preventivo titolo abilitativo**.

Non solo: l'opera sarebbe inclusa tra quelle indicate all'allegato A al D.P.R. n. 31/2017 e, come tale, non necessiterebbe di preventivo nulla osta paesaggistico.

L'abuso edilizio: descrizione della tettoia/tendone

Palazzo Spada inizia osservando che il materiale fotografico allegato al verbale, prodotto dal Comune in primo grado, evidenziava che **la terrazza esterna del locale ristorante era stata completamente occupata, su un lato, da una vasta tettoia**, che si estendeva sino al confine della terrazza stessa, delimitata da **murature di circa 90/100 cm di altezza**; al di sopra delle murature risultavano collocati dei serramenti.

In corrispondenza dell'angolo il volume delimitato dalla tettoia aveva un lato aperto che consentiva di accedere ad un'ulteriore superficie ricavata sul lato est del fabbricato, che in origine era – essa pure – una terrazza esterna, e che era coperta da una tenda “a braccio”.

Il Collegio ritiene che la struttura originariamente presente sul lato sud, cioè la tettoia con i relativi serramenti, non esista più, ed è stata sostituita da una **copertura realizzata con ombrelloni**; la recinzione è stata retrocessa di circa 10 cm, rispetto alla muratura preesistente, ed è realizzata con pannelli in legno, ai quali si sovrappone una plastica trasparente che scende su tutto il perimetro esterno dagli ombrelloni, delineando un volume chiuso e definito.

La struttura che non è stata rimossa è, evidentemente, quella originariamente rilevata sul lato est, costituita da una **tenda “a braccio”, da una plastica che scende sul lato esterno e da una porta finestra che ne consente l'accesso diretto dall'esterno**.

Tutta la superficie sottostante risulta quindi racchiusa e fruibile anche con pioggia o temperature rigide, in particolare la parte adibita a sala ristorante, che è dotata di tutti gli impianti tecnologici.

Le caratteristiche della pergotenda

Il Consiglio di Stato evidenzia che la pergotenda è un manufatto destinato a riparare dagli agenti atmosferici e dal sole, composto principalmente da una struttura leggera che sorregge una tenda, spesso retraibile. Non è un'opera edilizia rilevante ai fini urbanistici perché non crea nuovi volumi o superfici utili abitabili.

Affinché possa essere classificata come "pergotenda" e rientrare nelle opere di edilizia libera, la struttura deve essere leggera, priva di ancoraggi stabili al suolo, e la **tenda deve essere facilmente amovibile o retraibile**.

La sentenza sottolinea che **la pergotenda non deve trasformare uno spazio esterno in uno spazio chiuso e abitabile. Se, al contrario, la struttura crea un volume chiuso, con teli permanenti e ancoraggi stabili**, non può essere considerata una pergotenda.

Trasformazione di porticato e tettoia in plexiglass: SCIA o permesso di costruire?

Se gli interventi edilizi comportano un aumento di volumetria non trascurabile, come ad esempio avviene con la trasformazione di un porticato in ambiente abitabile, tramite la chiusura di infissi, si configurano come nuova costruzione e non basta la SCIA ma serve il permesso di costruire per realizzarli.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Pergolato: le caratteristiche

Riguardo al pergolato, ricordiamo che si tratta di una struttura generalmente fissa, spesso realizzata con pilastri e travi per sostenere piante o ombreggiature naturali. Può essere realizzato senza particolari permessi se è leggero e privo di chiusure perimetrali.

Se il pergolato ha una struttura fissa e permanente, ma non genera nuovi volumi chiusi, può non necessitare del permesso di costruire, ma potrebbe comunque richiedere autorizzazioni in base alla regolamentazione locale.

Questa struttura richiede il permesso di costruire

Nel 'nostro' caso, siamo in presenza di una struttura che, pur avendo elementi simili a una pergotenda o a un pergolato, **presenta caratteristiche di fissità, ancoraggio al suolo e chiusura perimetrale** (ad esempio, teli di plastica, infissi, impianti tecnici come riscaldamento e ventilazione), **trasformando di fatto uno spazio aperto in uno spazio chiuso** e abitabile.

In questi casi, **la struttura deve essere considerata come una nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire**.

La chiusura perimetrale, l'installazione di impianti, e l'uso costante dello spazio durante tutto l'anno portano a considerare l'opera come un volume edilizio, soggetto alle norme urbanistiche e paesaggistiche vigenti.

Leggi anche

[Tettoia tra SCIA e permesso di costruire: il titolo abilitativo giusto](#)

[Trasformazione di porticato e tettoia in plexiglass: SCIA o permesso di costruire?](#)

[Ripostiglio per gli attrezzi e tettoia: SCIA o permesso di costruire? Le discriminanti](#)

[Tettoia aperta su tutti i lati: basta la SCIA, demolizione illegittima](#)

[Chiusura del porticato e tettoia stabile: quando serve il permesso di costruire](#)