

Neanche col Salva Casa la finta pergotenda può farla franca

Una struttura che determina la creazione di un nuovo volume abitabile, con chiusura totale di due pareti, con una copertura di plastica spessa e con l'utilizzo di pilastri di dimensioni non trascurabili, determinando contestualmente il mutamento della destinazione d'uso del terrazzo, non può qualificarsi come una pergotenda, visto che in tal caso l'elemento preponderante è costituito dalla tenda.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.09.2025

Neppure le [novità apportate in materia di edilizia libera dal Decreto Salva Casa](#) consentono di realizzare in edilizia libera un nuovo volume abitabile, dotato di cucina in muratura, con chiusura totale di due pareti e con una copertura di plastica spessa.

Le famigerate 'finte' [pergotende](#), quindi, non passano neppure tenendo conto che il DL 69/2024 ha introdotto l'art. 6 lettera b-ter del dpr 380/2001, che **attrae espressamente nell'ambito degli interventi di edilizia libera** "le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera **non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso**, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche".

La pergotenda del contendere

La sentenza 29638/2025 della Cassazione, in tal senso, è molto importante anche se, di fatto, ricalca quanto già precisato in precedenza da svariate pronunce civili, penali e anche amministrative, sulla differenza che intercorre tra una 'vera' e una 'finta' pergotenda.

Si dibatte sulla condanna, operata dal Tribunale di Savona, per la realizzazione di una "pergotenda" dotata di sistema di scorrimento in materiale plastico, posta sul terrazzo di pertinenza della sua unità immobiliare.

Il 'problema', vedremo poi, è che non è una pergotenda, ma una [struttura chiusa che aumenta la superficie abitabile](#).

Il ricorso: il terrazzo è aperto due due lati

Secondo parte ricorrente, l'installazione per cui si procede non può essere assimilata a una veranda, in quanto non chiude il terrazzo su ogni lato, rimanendone due aperti e la sua unica funzione è quella, quando è aperta, di riparare dal sole e dagli agenti atmosferici.

La pergotenda in questione ricadrebbe quindi nel regime di edilizia libera, rilevandosi in tal senso che, con il decreto legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, è stato introdotto l'art. 6 lettera b-ter del d.P.R. n. 380 del 2001.

Pergotenda col permesso di costruire: ecco quando

La Cassazione osserva che è stata realizzata una "pergotenda", dotata di sistema di scorrimento in materiale plastico, posta sul terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare e costituita da una struttura metallica di dimensioni 5,10 mt. x 3,70 mt., con altezza minima di 2,55 mt. e massima di 2,65 mt. La struttura poggiava su due muri del terrazzo su cui era appoggiata chiudendo totalmente gli altri due lati ed era sorretta da due pilastri metallici aventi sezione di 10 cm. x 8 cm.

Per questo tipo di opera, secondo il Tribunale, **era necessario il titolo abilitativo, essendo stato creato un nuovo volume abitabile**, dotato di cucina in muratura, con chiusura totale di due pareti e con una copertura di plastica spessa, avendo ciò determinato l'evidente mutamento della destinazione d'uso dell'originario terrazzo.

E' una pergotenda o no?

La Corte suprema sottolinea come, in tema di reati edilizi, **non rientrano nella nozione di "pergotenda"**, di cui all'art. 6, comma 1, lett. b-ter), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come novellato dall'art. 1, comma 1, lett. a), decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105,

i manufatti leggeri, implicanti la creazione di uno spazio chiuso idoneo a determinare la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio e soggetto, come tale, a regime autorizzatorio.

Le caratteristiche della vera pergotenda

La Cassazione coglie la palla al balzo per una lunga ricostruzione del contesto normativo di riferimento.

Si prende come riferimento il Glossario dell'Edilizia libera, che esclude dal novero delle attività di edilizia libera i gazebo, i pergolati e i ripostigli che siano stabilmente infissi al suolo, pur se di limitate dimensioni.

Rientrano, invece, nell'attività edilizia libera le tende, le tende a pergola, le pergotende, le coperture leggere di arredo.

Incrociando queste informazioni con le novità apportate in materia dal DL Salva Casa, perché **non sia soggetta ad alcun regime autorizzatorio**, è necessario che l'opera:

- a) sia funzionalmente destinata alla sola protezione dal sole e dagli agenti atmosferici;
- b) sia strutturalmente (e conseguentemente) **costituita esclusivamente da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche**, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili;
- c) sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
- d) **non determini la creazione di uno spazio stabilmente chiuso**, con conseguente variazione di volumi e di superfici;
- e) abbia **caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente** e si armonizzi alle preesistenti linee architettoniche.

In assenza anche di una sola di queste condizioni, l'opera non può essere considerata come soggetta a edilizia libera (semplicemente perché non si può parlare di pergotenda).

Infatti, la pergotenda consiste tipicamente in una struttura leggera, diretta a soddisfare esigenze che, seppure non precarie, risultano funzionali solo a una migliore vivibilità degli spazi esterni di un'unità già esistente, tipo terrazzi e/o giardini, poiché essenzialmente finalizzate ad attuare una protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.

Ne consegue che **per poter configurare una struttura come pergotenda, occorre che la res principale sia costituita da una tenda**, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura di supporto, per aversi realmente una pergotenda e non una costruzione edilizia necessitante di titolo abilitativo, deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario, per l'appunto, al sostegno e all'estensione della tenda; in altri termini, il **sostegno della tenda deve consistere in elementi leggeri di sezione esigua, eventualmente imbullonati al suolo** (purché facilmente disancorabili).

Qui, invece, cosa abbiamo?

Cucina abitabile chiusa: non è una pergotenda

La creazione di nuovi spazi chiusi o comunque di un nuovo ambiente stabile o l'incremento di superfici o di volume escludono che l'opera possa essere qualificata come "pergotenda".

Infatti, la struttura realizzata dall'imputato, lungi dal limitarsi a consentire solo una migliore fruizione dello spazio esterno, ha **determinato la creazione di un nuovo volume abitabile**, con **chiusura totale di due pareti**, con una copertura di plastica spessa e con l'utilizzo di pilastri di dimensioni non trascurabili, avendo ciò determinato il **mutamento della destinazione d'uso del terrazzo** (e ciò a prescindere dalla presenza o meno anche della cucina in muratura).

Leggi anche

[Pergotenda, gazebo e nuova costruzione: la linea sottile dell'edilizia libera](#)

[Pergotenda in edilizia libera o struttura chiusa con permesso? Le discriminanti](#)

[Pergotenda: è abusiva e va demolita se in realtà è una veranda senza permesso](#)