

Da tettoia a pergolato: la sanatoria condizionata con trasformazione è off limits

In caso di abusi edilizi pieni (assenza del permesso di costruire o totale difformità) sono inammissibili istanze di sanatoria "condizionate" all'effettuazione di determinate modifiche alle opere già realizzate.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.01.2026

Pergolati e tettoie sono opere edilizie profondamente diverse, che nel primo caso consentono la realizzazione in edilizia libera e nel secondo, quasi sempre, richiedono il permesso di costruire. Ma cosa succede se, in pendenza di sanatoria, una tettoia viene trasformata in pergolato per poter 'rispettare' la doppia conformità urbanistica dell'[art.36 TU Edilizia](#)? E' in questo caso possibile la sanatoria? E cambierebbe qualcosa [in vigore di DL Salva Casa](#)?

Il caso della sentenza 16/2026 del Tar Campania è interessante perché ci consente di chiarire le differenze che intercorrono tra tettoie e pergolati e anche il perimetro di 'azione' previsto per gli interventi in corso di sanatoria che possono 'trasformare' un abuso rendendolo lecito.

Assenza di permesso o totale difformità: no alla sanatoria condizionata

Il Tar chiarisce i criteri distintivi tra pergolati (edilizia libera) e tettoie (permesso di costruire), escludendo che strutture stabili, di dimensioni rilevanti e bullonate al suolo possano qualificarsi come pergolati.

La sentenza ribadisce l'**inammissibilità della sanatoria condizionata all'effettuazione di modifiche alle opere già realizzate**, richiamando il principio della ["doppia conformità" cristallizzata al momento della presentazione dell'istanza ex art. 36 TUE](#).

E le norme di maggior favore previste dal Salva Casa? Qui non si applicano perché c'è assenza del permesso di costruire o verosimile totale difformità.

Invece, in caso di **parziali difformità, variazioni essenziali o assenza di SCIA semplice, lo sportello unico per l'edilizia può condizionare** il rilascio del provvedimento alla **realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore** relativa ai requisiti di sicurezza e rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Il caso: le tettoie trasformate in pergolati

La società utilizzatrice, al fine di arredare il giardino antistante un locale ristorante e rendere più fruibili gli spazi esterni a servizio dell'attività di ristorazione, ha realizzato **2 tettoie (208 mq e 11 mq) e una vasca ornamentale (80 mq)**, inizialmente nella convinzione che per tali interventi, ritenuti minori, **non fosse necessario alcun titolo edilizio**.

Il comune ordinava la demolizione e la società presentava istanza di sanatoria ex art. 36 TUE nel dicembre 2019.

Fondamentalmente, si dibatte sul ricorso contro la demolizione impartita dal comune per la realizzazione, senza permesso, di queste opere:

- a) *«pergolato delle dimensioni di 208,60 mq costituito da una struttura leggera in ferro composta da elementi portanti verticali in ferro ancorati al suolo con staffe e bulloni. Superiormente la stessa presenta una copertura con fasce ombreggianti in tessuto acrilico effetto laccato bianco. La pergola realizzata in aderenza al fabbricato ha un'altezza utile di metri 2,80;*
- b) *piccola pergola antistante l'ingresso della sala ristorazione avente una superficie di mq 11,64 realizzata da pilastri e travi di copertura in legno lamellare, fissata al suolo con viti e bulloni. La stessa ha un'altezza di metri 3,40 al colmo e un'altezza di metri 2,85 alla gronda;*
- c) *fontana ornamentale avente una superficie di circa mq 80,00 ... antistante la sala di ristorazione. È completamente interrata con una profondità di metri 1,00... composta da pareti laterali in conglomerato cementizio ed è rifinita con telo impermeabile. La fontana ha uno scopo ornamentale e viene utilizzata come specchio d'acqua per servizi fotografici durante gli eventi».*

Durante l'istruttoria del procedimento di sanatoria, venivano apportate "**piccole modifiche**" trasformando **le tettoie in pergolati mediante sostituzione della copertura con teli in PVC**, chiedendo la sanatoria per il "**pergolato ombreggiante**".

il Comune - pur dando atto dell'intervenuta trasformazione delle tettoie in pergolati - si pronuncia, secondo il Tar correttamente, sulle opere così come rappresentate nell'originaria istanza **considerandole, quindi, delle tettoie**.

Sanatoria condizionata: è inammissibile

Il Tar evidenzia come sia stato chiarito dalla giurisprudenza amministrativa che, nel richiedere la doppia conformità, l'art. 36 del TUE richiede un'**analisi di tipo statico nel senso che il manufatto** si presenti **«conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda»**.

Si tratta, evidentemente, della doppia conformità sincrona o classica, che opera nei casi di abusi edilizi 'pieni', ovvero opere realizzate in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso.

In altre parole, il "**momento**" dell'istanza cristallizza quello in cui va operata la valutazione di conformità.

Sono, quindi, **inammissibili istanze "condizionate" all'effettuazione di determinate modifiche alle opere già realizzate** (Cons. Stato, Sez. VI, Sent., 12/10/2022, n. 8713; T.A.R. Piemonte Torino, Sez. II, n. 22/07/2025, n. 1252), e, a maggior ragione, istanze che, **per stessa ammissione dell'istante, richiedono che le opere siano modificate al fine di poter essere accolte**.

In tal senso, va ribadito che l'ammissione della necessità di simili modifiche assume un valore confessorio della mancata conformità delle opere alla normativa edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza (T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, Sent., 17.01.2022, n. 347).

La grande fontana richiede il permesso

Quanto alla **fontana di 80 mq**, profonda un metro, essa integra, senza dubbio, una **nuova costruzione**, con conseguente applicazione del regime del permesso di costruire, nonché un aumento di volume, dovendosi applicare i principi più volte affermati dalla giurisprudenza in relazione alle realizzazioni di altri invasi riempiti di acqua.

Tettoie e pergolati: differenze e conseguenze

Interessante è anche la parte nella quale si forniscono particolari sulle differenze tra pergolati e tettoie.

Il pergolato in edilizia libera ([art. 6 TUE](#)) deve infatti presentare **caratteristiche cumulative: struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore**; materiali leggeri; **assenza di fondazioni**; modeste dimensioni; facile rimozione; finalità di sostegno a piante rampicanti o teli ombreggianti.

Nel caso concreto, le strutture non integrano pergolati per molteplici ragioni: utilizzo di materiali non leggeri (travi con spessore notevole); **dimensioni tutt'altro che modeste (208 mq e 11 mq)**; **ancoraggio stabile al suolo mediante bulloni**; impossibilità di facile rimozione. La giurisprudenza esclude dalla qualifica di pergolato manufatti stabilmente infissi al suolo.

Non costituiscono neppure "pergotende" ex art. 6 co. 1 lett. e-bis TUE, poiché la struttura principale è costituita dall'impalcato metallico/ligneo, non dalle tende. Tali manufatti vanno qualificati come tettoie soggette a permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica.

*"Dovendo individuare il regime edilizio delle opere in questione, alla luce delle considerazioni che precedono - osserva il Tar - è corretto quindi **applicare a simili installazioni, i principi affermati dalla giurisprudenza in relazione alle tettoie** in quanto l'assenza di una totale copertura non ne diminuisce apprezzabilmente l'impatto urbanistico e visivo - e, quindi, l'idoneità a modificare lo stato dei luoghi - in presenza delle altre caratteristiche sopra descritte".*

In merito, va anche precisato che **l'entità di entrambi i pergolati, oltre che della fontana, esclude che essi possano rientrare nella nozione di pertinenza edilizia** in quanto, da un lato, la fontana e il pergolato sub a (di 208 mq) presentano dimensioni ed entità tali da non poter essere qualificate come meramente accessorie e prive di valore autonomo rispetto al manufatto principale e, dall'altro, anche il pergolato sub

b), pur aderente a un corpo di fabbrica, presenta dimensioni rilevanti e, in ogni caso, modifica apprezzabilmente la sagoma dell'edificio.

Per entrambe le opere, infine, è richiesta anche l'autorizzazione paesaggistica (che non c'è). Ferma, quindi, la legittimità del diniego dell'istanza di accertamento di conformità (art. 36 TUE), il **provvedimento demolitorio è immune da censure in quanto si tratta di manufatti non rientranti nell'edilizia libera e soggetti, per il rilevante impatto visivo, all'obbligo di autorizzazione paesistica.**

Leggi anche

[Sanatoria condizionata e doppia conformità: le regole](#)

[Salva Casa, che svolta: la sanatoria condizionata deve considerare il progetto che elimina gli abusi](#)

[Abuso edilizio: la sanatoria condizionata è praticabile? Le novità del Salva Casa](#)

[Pergolato, pergolende, tettoie e strutture fisse: quando serve il permesso di costruire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*