

# Pergotenda o ristrutturazione? Come evitare un abuso edilizio

*Perché una pergotenda possa ritenersi tale occorre che sia la tenda l'elemento principale dell'opera. In caso di dimensioni significative del manufatto (superficie complessiva superiore ai 90 mq) e con imponenti strutture fisse, siamo in presenza di una ristrutturazione edilizia per la quale serve il permesso di costruire.*

di [Matteo Peppucci](#) – 12.05.2026

L'articolo analizza il confine tra pergotenda in edilizia libera e ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire, alla luce di una recente sentenza del TAR Lazio. Il giudice chiarisce che una struttura può qualificarsi come pergotenda solo se la tenda è l'elemento principale e la struttura di supporto ha funzione accessoria. Dimensioni rilevanti (circa 90 mq complessivi), presenza di strutture fisse e chiusure laterali non amovibili trasformano l'opera in intervento edilizio rilevante, da valutare nel suo impatto complessivo e non per singoli elementi, con rischio di abuso edilizio e sanzione demolitoria.

---

## Pergotende e ristrutturazione: tra edilizia libera e realtà

L'edilizia libera è l'habitat naturale delle [pergotende](#), ma spesso il [confine tra questo tipo di opera e la ristrutturazione edilizia](#) - che richiede invece il permesso di costruire - è sottile e rischia di costare un abuso edilizio se non si comprende bene con che tipo di intervento abbiamo a che fare.

E' questo il caso della sentenza 6285/2026 del Tar Lazio, relativa al ricorso contro la demolizione, ordinata dal comune, per "3 pergotende con struttura in metallo con telo in copertura in PVC, che perimetralmente sono chiuse, tranne per la parte centrale fronte strada, con vetri a pacchetto non amovibili su binari fissi. Nella parte della pergotenda che insiste su fronte strada di ..., i vetri a pacchetto con binari scorrevoli sono posti sopra il muro di cinta che perimetra l'area privata dal marciapiede pubblico; le restanti parti di copertura con vetri a pacchetto partono da terra per la totalità in altezza della pergotenda. La superficie totale è di circa mq. 90,00 (mq. 30,00 ciascuna)".

## Il ricorso: perché la pergotenda 'tiene'

Per i ricorrenti, il provvedimento impugnato non avrebbe considerato che **la struttura sarebbe costituita da pergotende del tipo retraibile che costituiscono soltanto una copertura** del cortile privato destinata a preservare la superficie dagli agenti atmosferici.

Quanto ai laterali essi sarebbero costituiti da [Ve.Pa. amovibili](#) la cui funzione sarebbe solo quella di impedire che pioggia o vento entrino nello spazio destinato alla presenza di persone e che, inoltre, non coprono l'intero spazio delimitato dalla pergotenda lasciando lateralmente spazi aperti, così come la struttura che li contiene, che si discosta dalle pareti laterali lasciando spazi vuoti. Tale manufatto, pertanto, rientrerebbe nell'attività edilizia libera.

## Pergotende vere e presunte: le differenze

Il TAR respinge il ricorso partendo dal presupposto che la struttura **non è nella fattispecie qualificabile come pergotenda come si evince dalle dimensioni significative dei tre manufatti** (aventi superficie complessiva di 90 mq.) e dalle caratteristiche costruttive degli stessi, dal momento che risultano presenti imponenti strutture fisse.

Tale ricostruzione, oltre che coerente con il testo dell'[art. 6 lettera b-bis\) d.p.r. n. 380/01](#) il quale attribuisce alla tenda e non già alla struttura fissa di sostegno la funzione di struttura principale (come, invece, accade in questo caso: si veda, in proposito la documentazione fotografica in atti da cui emerge la significativa consistenza della struttura fissa), è confermata anche dal fatto che nella fattispecie la parte ricorrente ha ritenuto di dovere richiedere il permesso di costruire per le tre coperture in esame.

## Valutazione complessiva dell'abuso e natura dell'attività collegata all'opera

I giudici amministrativi evidenziano che la valutazione dell'impatto edilizio delle vetrature, poi, non può essere prescindere dalla connessione strutturale di tali vetrature con le coperture dovendosi, in questo senso, richiamare l'orientamento del giudice di appello secondo cui "la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate, dovendosi valutare l'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio e non il singolo intervento (Cons. St., sez. VI, 26 luglio 2018, n.

4568). Non è dato, infatti, scomporre una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante, bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni".

In questo caso, peraltro, le vetrate non sono amovibili ma scorrono su binari ed, inoltre, quelle su viale Jonio sono collocate sul muretto su binari scorrevoli.

In questo senso, ai fini dell'esclusione della possibilità di qualificare il manufatto in termini di attività edilizia libera, depone anche la **natura dell'attività ivi esercitata risolvendosi la struttura in uno strumento idoneo ad ampliare surrettiziamente la superficie dell'attività di somministrazione.**

---

## **FAQ TECNICHE: Pergotenda o ristrutturazione? | Ingenio**

### **Quando una pergotenda rientra nell'edilizia libera?**

Una pergotenda è attività edilizia libera solo se la tenda è l'elemento principale e la struttura ha funzione meramente accessoria e leggera, senza incremento stabile di volumetria o superficie utile.

### **Quali elementi fanno perdere la natura di pergotenda?**

Dimensioni significative, strutture portanti fisse, coperture rigide o chiusure laterali stabili (come vetrate su binari) indicano un organismo edilizio autonomo, non assimilabile a una semplice tenda.

### **La superficie dell'opera è un criterio decisivo?**

Sì. Una superficie complessiva rilevante (nel caso esaminato circa 90 mq) è indice di un impatto edilizio non trascurabile, incompatibile con l'edilizia libera.

### **Le vetrate amovibili incidono sulla qualificazione edilizia?**

Sì. Le vetrate devono essere realmente temporanee e facilmente rimovibili; se scorrono su binari fissi o sono stabilmente integrate alla struttura, concorrono alla qualificazione dell'abuso.

### **È possibile valutare separatamente copertura e chiusure laterali?**

No. La giurisprudenza impone una valutazione unitaria dell'opera: l'impatto edilizio va apprezzato considerando l'insieme delle strutture e il loro effetto complessivo sull'assetto del territorio.

---

## **Leggi anche**

[\*\*Pergotenda sul balcone: senza tenda retrattile è ristrutturazione soggetta al permesso di costruire\*\*](#)

[\*\*Pergotenda con vetrata scorrevole: è abusiva senza permesso\*\*](#)

[\*\*Pergotenda: se la copertura è retraibile si fa in edilizia libera\*\*](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*