

# Edilizia libera: il Consiglio di Stato sulla pergotenda in area vincolata

*Il Consiglio di Stato (sentenza n. 7147/2025) ribadisce che le pergotende non sono sempre edilizia libera: in aree protette servono nulla osta e autorizzazioni specifiche*

di [Redazione tecnica](#) – 22.09.2025

Parlare di strutture leggere in edilizia non è mai semplice. Possono davvero rientrare sempre nell'edilizia libera? O, al contrario, in particolari contesti – come le aree vincolate – sono soggette a limiti stringenti e autorizzazioni preventive?

## **Pergotenda: la normativa**

L'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) le colloca tra gli interventi di edilizia libera, ma lo stesso comma 1 richiama espressamente il rispetto delle prescrizioni urbanistiche locali, delle normative di settore e del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

È proprio qui che nascono i problemi: alcune strutture, pur apparentemente semplici e rimovibili, hanno effetti permanenti sul territorio e finiscono per essere trattate come opere edilizie vere e proprie. Tra queste, la pergotenda è sicuramente la più dibattuta.

Nel dettaglio, le pergotende possono ricadere in due diverse previsioni dell'art. 6, comma 1, del Testo Unico Edilizia:

- lett. b-ter) – introdotta dal “Salva Casa” (D.L. n. 69/2024, conv. in L. n. 105/2024) – che include tra gli interventi liberi le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici (tende, tende da sole, tende a pergola, anche bioclimatiche) purché non determinino la creazione di spazi chiusi né nuove volumetrie;
- lett. e-bis) – introdotta dal d.lgs. n. 222/2016 – che riguarda le opere stagionali e temporanee, ammissibili senza titolo se destinate alla rimozione entro 180 giorni.

Queste norme, tuttavia, devono sempre coordinarsi con le discipline di settore, tra le quali l'art. 13 della L. n. 394/1991 sulle aree protette e con le Norme Tecniche di Attuazione dei Parchi.

## **Pergotenda: la sentenza del Consiglio di Stato**

Il tema, fortemente dibattuto in giurisprudenza, trova un importante tassello nella [sentenza del Consiglio di Stato 29 agosto 2025, n. 7147](#). Nel caso di specie, una società ha impugnato al TAR il nulla osta rilasciato, con prescrizioni, per l'installazione di una pergotenda a servizio di una struttura ricettiva, lamentando:

- errata applicazione della legge quadro sulle aree protette;
- formazione del silenzio-assenso ai sensi della legge sul procedimento amministrativo;
- eccesso di potere per travisamento dei fatti e per la qualificazione della pergotenda come intervento edilizio stabile.

Il TAR ha respinto il ricorso, qualificando la pergotenda come opera edilizia non precaria, destinata a permanere nel tempo, e quindi soggetta a vincoli specifici in quanto localizzata in area protetta. Da ciò è derivata la necessità di un parere preventivo dell'ente gestore, diretto a valutare incidenza e compatibilità ambientale.

I giudici di primo grado hanno, inoltre, chiarito che:

- per stabilire la natura precaria di un'opera conta il criterio funzionale e non quello strutturale;
- sono ammesse senza titolo solo opere temporanee, destinate alla rimozione entro 90 giorni;
- la normativa di piano vieta ristrutturazioni e attrezzature fisse in zona protetta;
- di conseguenza il nulla osta poteva ammettere l'opera soltanto per un periodo limitato (120 giorni più 10 per la rimozione).

In appello, la società ha chiesto la riforma della sentenza, lamentando difetti di motivazione e istruttoria, nonché la mancata applicazione del silenzio-assenso.

## **I principi espressi**

Il Consiglio di Stato ha preliminarmente dichiarato inammissibile l'appello per mancata prova della notifica del ricorso alla parte resistente, come richiesto dall'art. 45 del Codice del processo amministrativo. In assenza di tale adempimento, le domande introdotte non possono essere esaminate.

Per completezza, i giudici di Palazzo Spada hanno, comunque, esaminato il merito, rilevando che:

- l'intervento si collocava in un'area protetta (SIC e ZPS), dove ogni trasformazione richiede il nulla osta preventivo dell'ente di gestione, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 394/1991;
- la normativa del piano del Parco vieta ristrutturazioni e attrezzature fisse in Zona B, ammettendo solo opere temporanee;
- la pergotenda poteva essere autorizzata soltanto a titolo provvisorio, per un massimo di 120 giorni più 10 per la rimozione.

Confermata, dunque, la decisione del TAR e appello respinto.

## **Conclusioni operative**

Il Consiglio di Stato, dunque, ha ribadito un principio ormai consolidato in giurisprudenza: le pergotende non possono essere automaticamente ricondotte all'edilizia libera, soprattutto quando l'intervento incide su aree protette o su territori vincolati. L'edilizia libera presuppone che l'intervento possa essere eseguito senza titolo abilitativo ma non senza il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

In particolare:

- il concetto di precarietà va valutato in senso funzionale e non strutturale: ciò che è destinato a permanere non è mai temporaneo;
- la disciplina dell'edilizia libera non prevale mai sulle norme speciali, come quelle previste per i parchi nazionali e i siti della Rete Natura 2000;
- il nulla osta dell'ente gestore non è una formalità, ma un atto imprescindibile di valutazione di compatibilità ambientale;
- in zone soggette a vincoli, le attrezzature leggere sono ammissibili solo come installazioni temporanee e con limiti temporali rigorosi.

Ciò significa che, prima di proporre o progettare soluzioni di questo tipo, occorre sempre:

- verificare con attenzione il quadro normativo locale e settoriale;
- accertare la presenza di vincoli paesaggistici o ambientali;
- considerare i termini massimi di permanenza imposti dai piani dei parchi o dalle autorità competenti.

Il messaggio è chiaro (e dovrebbe esserlo da molto tempo): anche una struttura leggera come una pergotenda può avere rilevanza edilizia e ambientale, con conseguenti limiti applicativi e responsabilità in fase progettuale e autorizzativa.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*