

Pergotenda in area vincolata: per il TAR è edilizia libera

Il TAR Campania ribadisce che una pergotenda retrattile e amovibile rientra nell'edilizia libera anche in area vincolata e non richiede autorizzazione paesaggistica

di [Redazione tecnica](#) – 14.10.2025

Quando un'opera leggera come una pergotenda diventa "costruzione" e quando, invece, può essere considerata semplice arredo funzionale dello spazio esterno?

È una domanda che ritorna spesso in contesti in cui interviene la disciplina paesaggistica e in presenza di titoli edilizi dichiarativi, come la CILA. Il confine tra **edilizia libera** e **nuova costruzione** è infatti spesso sottile e fonte di contenziosi, specie per questa tipologia di strutture sempre più diffuse e oggetto di un articolato indirizzo giurisprudenziale.

Pergotenda e vincolo paesaggistico: per il TAR Campania è edilizia libera

La **sentenza del TAR Campania, 7 gennaio 2025, n. 122**, potrebbe essere considerata una piccola guida in materia: se la struttura è **retraibile, amovibile e priva di chiusure stabili**, non occorre alcun titolo edilizio, neppure in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Un principio che riafferma il corretto equilibrio tra la libertà del privato di migliorare la fruibilità dei propri spazi esterni e il dovere dell'amministrazione di tutelare il paesaggio, ma senza travalicare i limiti della legge.

La controversia affrontata dal tribunale campano riguardava l'installazione di una **pergotenda retraibile** su un terrazzo di un fabbricato vincolato paesaggisticamente. La proprietaria, che aveva già in corso un'istanza di **condono edilizio ai sensi della legge n. 47/1985**, aveva presentato una **CILA** per installare una pergotenda leggera, amovibile e destinata a permanere per un periodo inferiore a 120 giorni, sostituendo una tenda da sole preesistente.

A seguito dei lavori, il Comune aveva disposto la **demolizione** dell'opera, ritenendola priva di titolo edilizio e incompatibile con il vincolo paesaggistico.

Da qui era scaturita l'impugnazione del provvedimento, sostenendo che:

- la pergotenda rientrava tra le opere di **edilizia libera**;
- l'Amministrazione, prima di annullare gli effetti della CILA, avrebbe dovuto esercitare un **potere di autotutela** con comunicazione di avvio del procedimento;
- il **regolamento edilizio comunale** (art. 83 RUEC) consentiva, anche su immobili oggetto di istanza di condono, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria indispensabili per la continuità d'uso.

Le norme di riferimento

Il TAR richiama i principi ormai consolidati in materia di **pergotenda**, affermati dalla giurisprudenza amministrativa e recepiti dal legislatore con l'art. 6, comma 1, lett. *b-ter*) del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

Secondo tale disposizione, sono ricondotte all'edilizia libera le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui **struttura principale sia costituita da tende o pergole con telo retrattile**, anche impermeabile, purché addossate o annesse a edifici e realizzate con strutture fisse limitate al solo sostegno.

Il discrimine è quindi **funzionale**: l'opera principale deve essere la tenda, non la struttura.

Se quest'ultima è leggera, smontabile e priva di elementi di fissità o chiusure laterali stabili, l'intervento non comporta creazione di nuovo volume né modifica della sagoma o del prospetto dell'edificio.

Non solo: dal punto di vista paesaggistico, il **d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31** esclude dall'obbligo di autorizzazione – allegato A, punto A.17 – le **installazioni esterne facilmente amovibili**, quali tende, pedane, elementi ombreggianti o strutture leggere prive di ancoraggi permanenti, anche se realizzate in area vincolata.

L'analisi del TAR

Nel valutare la questione, il giudice ha evidenziato come l'Amministrazione non avesse fornito alcuna prova tecnica in grado di qualificare l'intervento come nuova costruzione.

La pergotenda in questione era effettivamente **amovibile e retrattile**, priva di chiusure perimetrali e di elementi di fissità, e quindi riconducibile alle opere di edilizia libera.

Il TAR ricorda che solo quando la struttura assume **carattere permanente o comporta un incremento stabile di superficie utile o volume** è necessario un titolo edilizio diverso e, in area vincolata, anche l'autorizzazione paesaggistica.

In mancanza di tali elementi, il Comune non può esercitare poteri repressivi, né disporre la demolizione di un'opera legittimamente comunicata con CILA, senza avviare un **procedimento di autotutela** conforme agli articoli 7 e seguenti della legge n. 241/1990.

Conclusioni

Il ricorso è stato quindi accolto, con conseguente annullamento dell'ordine di demolizione e del successivo provvedimento di inottemperanza, riconoscendo la pergotenda come **intervento di edilizia libera**.

La sentenza contiene alcune importanti indicazioni in materia di pergotenda:

- questa tipologia di manufatto è edilizia libera se la struttura è leggera, retrattile e accessoria rispetto al telo;
- non è richiesto permesso di costruire né **autorizzazione paesaggistica**, se ricorrono le condizioni dell'allegato A del d.P.R. 31/2017;
- la presenza di una CILA consolidata impone all'amministrazione di motivare e comunicare ogni provvedimento in **autotutela**;
- anche su immobili con **condono pendente** possono eseguirsi interventi minori che non alterano volumi o sagoma.

Si riafferma così il principio secondo cui **la pergotenda retrattile**, se davvero temporanea e amovibile, non è un nuovo manufatto, ma un **semplice arredo funzionale** che non altera l'assetto urbanistico né quello paesaggistico.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*