Pergotenda: quando edilizia libera e decoro architettonico vanno in conflitto

Pur essendo conforme alla normativa edilizia, una pergotenda può violare il decoro architettonico condominiale. Un'interessante sentenza ne spiega le conseguenze

di Redazione tecnica – 27.11.2025

Il decoro architettonico rappresenta uno dei limiti più delicati nella gestione delle proprietà esclusive all'interno del condominio. Pur non essendo definito dal legislatore, è richiamato dagli articoli 1120 e 1122 del Codice civile come parametro imprescindibile per valutare la compatibilità degli interventi che incidono sull'aspetto esterno del fabbricato.

Non solo: il rispetto del decoro è un profilo distinto e autonomo rispetto alla regolarità edilizia. Un'opera conforme a una CILA, a una SCIA o a un permesso di costruire può comunque risultare **lesiva dell'estetica complessiva dell'edificio** e, quindi, essere rimossa.

Cosa accade quindi quando un intervento pienamente regolare sotto il profilo edilizio entra **in contrasto con le regole condominiali**? E come si valuta, in concreto, l'impatto dell'opera su un concetto sfuggente come il decoro architettonico, soprattutto quando sull'edificio sono già presenti altri manufatti visibili e non omogenei?

Sono gli interrogativi che emergono dalla **sentenza del Tribunale di Cosenza del 15 novembre 2025, n. 1724**, chiamato a esprimersi sulla legittimità di una **pergotenda installata su un terrazzo di proprietà esclusiva**.

Pergotenda e decoro architettonico: due universi paralleli?

Nel caso in esame, gli interventi comprendevano la nuova pavimentazione, l'impermeabilizzazione, la formazione di muretti perimetrali e, soprattutto, l'installazione di una pergotenda fissata mediante bullonatura sulla superficie del terrazzo.

Tutte le opere risultavano eseguite in forza di una CILA regolarmente rilasciata dal Comune e di cui la CTU disposta dal giudice ha confermato la piena conformità al titolo edilizio. Non solo: la perizia ha accertato che il sistema di smaltimento delle acque meteoriche funzionava correttamente e che gli ammaloramenti della facciata erano dovuti a difetti costruttivi originari, non agli interventi eseguiti.

L'unico punto rimasto oggetto di contestazione era la pergotenda: una **struttura stabile, visibile dai prospetti e tale da modificare la percezione esterna dell'edificio**. Il CTU ha rilevato che nel fabbricato erano presenti anche altri manufatti tecnicamente idonei a incidere sull'estetica, come verande e motocondensanti, ma ha puntualizzato che ciò non eliminava l'effetto della pergotenda rispetto all'impostazione originaria del fabbricato.

Quadro normativo di riferimento

La decisione ruota attorno agli a**rticoli 1120 e 1122 del codice civile**. L'articolo 1122, in particolare, stabilisce che il condomino, nella proprietà esclusiva, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Il riferimento al decoro è un **limite generale, applicabile anche alle opere che rientrano nell'edilizia libera** e che non richiedono autorizzazione assembleare.

Il titolo edilizio, pur necessario ai fini urbanistici, non sostituisce né assorbe il vaglio condominiale.

Nel caso esaminato, la ristrutturazione del terrazzo rientrava correttamente nelle facoltà del proprietario e non richiedeva alcuna autorizzazione assembleare, così come l'installazione della pergotenda, considerata opera di edilizia libera.

Tuttavia, la possibilità di installare un manufatto in assenza di permesso non elide la **necessità di verificarne l'impatto sul decoro dell'edificio**, che resta un parametro civilistico del tutto autonomo.

Pergotenda: natura dell'opera e qualificazione edilizia

La pergotenda è una struttura che si colloca in una posizione intermedia tra l'arredo esterno e il manufatto edilizio.

La sua qualificazione giuridica deriva dal combinato disposto dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) e del **Glossario dell'edilizia libera** approvato con DM 2 marzo 2018, che individua tra gli interventi realizzabili senza titolo abilitativo «*tende, pergole e pergotende prive di chiusure laterali stabili, finalizzate alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici*».

Il riferimento normativo del TUED per tali strutture è l'art. 6, comma 1, lett. e-quinquies, che ricomprende tra le attività libere le **opere di protezione dal sole e dalle intemperie quando non determinano nuova volumetria né superfici utili**.

Questa classificazione trova riscontro anche nella configurazione tecnica ordinaria della pergotenda, che si caratterizza per alcuni elementi ricorrenti:

- una struttura portante leggera, spesso in metallo;
- la presenza di coperture retrattili o amovibili;
- l'assenza di chiusure laterali fisse;
- sistemi di fissaggio puntuali, non idonei a creare nuovi volumi.

La riconducibilità all'edilizia libera non elimina, però, i limiti imposti dalla disciplina condominiale. L'art. 1122 del Codice civile impone infatti che l'opera **non arrechi pregiudizio al decoro architettonico**, indipendentemente dalla sua conformità urbanistica.

Proprio per questa ragione, la piena regolarità edilizia della pergotenda installata sul terrazzo non è stata sufficiente, nel caso valutato dal Tribunale, a escludere la verifica civilistica sulla compatibilità dell'opera con l'aspetto originario del fabbricato.

La decisione del Tribunale

Il Tribunale ha innanzitutto escluso che i lavori di ristrutturazione del terrazzo avessero arrecato danni alle parti comuni, condividendo le conclusioni della CTU sia sulla loro conformità edilizia sia sulla corretta funzionalità del sistema di smaltimento delle acque. Su questo punto la domanda è stata respinta integralmente.

Diversa è stata la valutazione della pergotenda. Il giudice **ha recepito la ricostruzione tecnica del CTU**, secondo cui la struttura introduceva nuove linee architettoniche visibili dai prospetti, alterando l'immagine dell'edificio rispetto alla configurazione originaria.

La presenza di altri manufatti simili non è stata considerata dirimente, in quanto non oggetto del giudizio e comunque non idonea a rendere compatibile l'opera contestata.

Sulla base di tali elementi, il Tribunale ha **accolto la domanda limitatamente alla pergotenda, ordinandone la rimozione**.

Conclusioni

La decisione del Tribunale evidenzia ancora una volta che il decoro architettonico costituisce **un limite effettivo all'installazione di manufatti sulle proprietà esclusive**.

La presenza di un titolo edilizio, anche quando l'opera rientra nell'edilizia libera, **non esonera dalla verifica di compatibilità con l'assetto estetico dell'edificio**. Ciò implica la necessità di valutare sempre l'impatto dell'opera sulla percezione complessiva del fabbricato, considerando l'impostazione architettonica originaria come parametro essenziale di riferimento.

Non solo: l'eventuale presenza di altre opere non autorizzate o potenzialmente lesive del decoro non può essere utilizzata per giustificare nuovi interventi: ogni manufatto deve essere oggetto di una valutazione autonoma e distinta.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*