

Pergotende e pergole bioclimatiche: quando sono edilizia libera?

Il TAR Campania chiarisce i limiti tra pergotenda e nuova costruzione: serve un titolo edilizio quando si crea un volume chiuso e stabilmente utilizzabile

di [Redazione tecnica](#) – 02.06.2025

Una **pergola bioclimatica** o una **pergotenda** può essere definita tale e rientrare in **edilizia libera** solo se presenta alcune caratteristiche che rivelano la **natura temporanea della struttura** e la funzione di momentaneo riparo e protezione da agenti atmosferici.

Ne deriva che una struttura che si caratterizza per la presenza di un sistema di vetrate scorrevoli, con copertura realizzata con lamelle orientabili, di dimensioni rilevanti e non facilmente smontabile configura un **volume autonomo** per il quale è necessario il **permesso di costruire**.

Pergole bioclimatiche e pergotende: se creano nuovi volumi non è edilizia libera

A spiegarlo è il **TAR Campania** con la **sentenza del 12 maggio 2025, n. 3708**, con la quale ha respinto il ricorso contro un'ordinanza comunale di rimozione e ripristino, ai sensi dell'art. 33 del d.P.R. 380/2001, avente ad oggetto un **volume arredato realizzato sul terrazzo di una struttura alberghiera**, chiuso perimetralmente da **sistemi vetrati scorrevoli** e coperto da **pergole bioclimatiche**.

Secondo il Comune, le opere:

- differivano da quanto autorizzato in sede di SCIA e autorizzazione paesaggistica;
- non erano riconducibili né all'edilizia libera né a interventi manutentivi;
- avevano comportato un aumento di superficie utile e la **creazione di un nuovo ambiente chiuso e fruibile in modo permanente**.

Il ricorrente ha sostenuto, invece, che:

- la struttura era composta da **lamelle orientabili** (benché non retrattili) e quindi assimilabile alle **pergole bioclimatiche**;
- i **pannelli vetrati scorrevoli** erano riconducibili alle **VEPA** (vetrate panoramiche amovibili);
- l'intervento, al più, ricadeva nell'ambito dell'**edilizia libera**, già previsto dall'art. 6, co. 1, lett. b-bis e b-ter, del d.P.R. 380/2001, come modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera a), numero 2), del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Salva Casa).

Nel respingere il ricorso, il TAR ha spiegato che il manufatto rinvenuto sul terrazzo aveva caratteristiche ben diverse da quelle oggetto della s.c.i.a., stante l'avvenuta realizzazione di *"un unico ambiente, ottenuto mediante chiusura perimetrale delle pergole bioclimatiche con l'installazione di sistemi vetrati su binari scorrevoli"*.

Caratteristiche della pergotenda

Sul punto si ricorda che perché possa parlarsi di pergotenda è necessario che l'opera, per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati:

- non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili;
- si presenti anche come una struttura leggera e non stabilmente infissa al suolo, "sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma a condizione che:
 - l'opera principale sia costituita, appunto, **dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici**, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno;
 - la struttura rappresenti un **mero elemento accessorio** rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa;
 - gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di

fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio "principale".

Difatti, è l'inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato a far sì che l'insieme formato da tenda e struttura di sostegno non qualifichi la struttura come organismo edilizio con nuovo volume e superficie.

Pergotende e pergole bioclimatiche: l'evoluzione normativa

L'art. 6, comma 1, lett. b-bis) del Testo Unico Edilizia (norma inserita dall'art. 33-quater, comma 1, D. L. 9 agosto 2022, n. 115 - Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili - convertito, con modificazioni, dalla L. 21 settembre 2022, n. 142) annovera tra gli interventi di edilizia libera, quelli di *"realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche"*.

Secondo quanto invece previsto dal D.L. n. 69/2024 (**Decreto Salva Casa**), l'art. 6, comma 1, lett. b-ter) dispone che sono eseguite senza necessità di previa acquisizione del titolo edilizio *"le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;*

In entrambi i casi si tratta di norme non applicabili al caso in esame, essendo **normativa sopravvenuta** che evidentemente non può costituire parametro di riferimento e, tenendo conto anche del fatto che, in ogni caso, il progetto originario aveva ad oggetto tutt'altro tipo di struttura.

La sentenza del TAR

Quella oggetto di causa è, invece, una **struttura**:

- **di considerevoli dimensioni**, che si sviluppa quasi 300 mq e non è certamente una struttura leggera in cui *"l'opera principale sia costituita, appunto, dalla tenda"*.
- munita di chiusure laterali vetrate collocate su binari scorrevoli e di impianto di illuminazione.

Il manufatto, pertanto, lungi dall'assicurare una mera protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, delimita uno spazio chiuso, provvisto di arredi, tale da consentire la permanenza continuativa e non solo stagionale.

Il ricorso è stato quindi respinto: non basta dichiarare un'opera come "pergotenda" o "VEPA" per **escludere l'obbligo di titolo abilitativo**, ma è necessario valutare **concretamente la struttura, l'impatto urbanistico e la funzionalità d'uso**.

Se l'intervento **comporta la creazione di un ambiente autonomamente fruibile**, con impianti, chiusure perimetrali e una destinazione non occasionale, **ricade nella ristrutturazione edilizia** e richiede permesso di costruire (oltre all'eventuale autorizzazione paesaggistica ordinaria).

Il richiamo a norme sopravvenute, come quelle contenute nel **D.L. Salva Casa**, **non può sanare situazioni pregresse**, né può costituire fondamento per evitare la demolizione di manufatti abusivi già contestati.