

# Salva Casa e pergotenda: ecco quando non è edilizia libera e si commette reato

*La Cassazione ha ribadito i confini degli interventi di edilizia libera e le condizioni per installare liberamente una pergotenda anche dopo le modifiche al Testo Unico Edilizia dal Salva Casa*

di [Redazione tecnica](#) – 08.09.2025

Quando l'installazione di una pergotenda può essere qualificata come edilizia libera? Quali sono le condizioni che distinguono un'opera leggera e accessoria da una nuova costruzione? E quali sono le conseguenze, anche penali, se l'intervento viene realizzato senza titolo edilizio?

## Salva Casa e pergotenda: interviene la Cassazione

Benché le modifiche apportate al d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) – seguendo le indicazioni della giurisprudenza – abbiano provato a chiarire e semplificare alcune criticità applicative per chi opera nel settore dell'edilizia, le "strutture leggere" (tra le quali le "pergotende") continuano (e probabilmente continueranno) a far parlare di sé (soprattutto nelle aule dei tribunali).

La lettera b-ter), comma 1, art. 6, del Testo Unico Edilizia (operativo dall'entrata in vigore del Salva Casa) definisce puntualmente le condizioni affinché le pergotende possano considerarsi "edilizia libera". Tra queste, è esplicitamente indicato che tali opere *"non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche"*.

A fornire un nuovo chiarimento su questa tipologia di struttura è intervenuta la Corte di Cassazione penale, Sez. III, con la sentenza 22 agosto 2025, n. 29638, resa in riferimento al ricorso presentato contro una sentenza del Tribunale che aveva condannato il ricorrente in quanto ritenuto colpevole del reato di cui all'art. 44, comma 1 lett. a) (*"ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire"*), del d.P.R. n. 380 del 2001, a lui ascritto per avere installato, in contrasto con l'art. 8, comma 3, dello Studio organico di insieme del Centro storico e con l'art. 112 del Regolamento edilizio vigente, una "pergotenda" dotata di sistema di scorrimento in materiale plastico, posta sul terrazzo di pertinenza della sua unità immobiliare.

Il proprietario sosteneva che si trattasse di una pergotenda e quindi di un intervento non soggetto a titolo edilizio, ma i giudici di merito hanno accertato che l'opera aveva determinato la creazione di un nuovo ambiente abitabile, con incremento di superficie utile e mutamento della destinazione d'uso.

Da qui la contestazione del reato per abuso edilizio e l'ordine di demolizione.

## Pergotenda: le condizioni per l'edilizia libera

Gli ermellini ha preliminarmente ribadito che non rileva la denominazione formale dell'opera (pergotenda, veranda, copertura leggera), ma la sua effettiva consistenza edilizia.

Perché un'opera sia qualificabile come edilizia libera, devono sussistere tutte le seguenti condizioni:

- destinazione esclusiva alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici;
- realizzazione mediante tende, anche bioclimatiche, con telo retrattile o elementi mobili/regolabili;
- ancoraggio all'immobile con strutture fisse di sostegno, purché meramente accessorie;
- assenza di chiusure stabili che creino nuovi volumi o superfici;
- caratteristiche costruttive ed estetiche tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e armonizzarsi con l'edificio.

In assenza anche di uno solo di questi requisiti, l'opera non rientra nell'edilizia libera e richiede permesso di costruire.

Richiamando la giurisprudenza amministrativa, la Cassazione ha chiarito che la pergotenda:

- è una struttura leggera e accessoria, funzionale a migliorare la vivibilità degli spazi esterni (terrazzi, giardini);
- non si connota per la temporaneità d'uso, ma per il carattere di copertura mobile e retrattile, priva di volumetria stabile;
- la tenda è l'elemento principale, mentre la struttura di supporto deve essere leggera, di sezione ridotta, facilmente rimovibile;
- l'assenza di chiusure stabili esclude la formazione di un organismo edilizio autonomo.

Quando invece la struttura presenta pilastri rilevanti, coperture rigide e chiusure laterali permanenti, si configura una nuova costruzione che incide sul carico urbanistico e richiede permesso di costruire.

### **Quadro normativo di riferimento**

Per comprendere la portata della decisione è necessario collocarla nel quadro normativo vigente. Il Testo Unico Edilizia individua all'art. 10 gli interventi subordinati a permesso di costruire, comprendendo tutte le opere che comportano aumento di volumetria o trasformazione urbanisticamente rilevante dell'immobile. Lo stesso testo unico, all'art. 3, distingue le diverse tipologie di interventi edilizi – manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione – tracciando la linea di confine tra attività minori e trasformazioni edilizie vere e proprie.

Sul versante opposto, l'art. 6 del TUE, come integrato recentemente dal Salva Casa, elenca gli interventi che possono essere realizzati in edilizia libera, senza titolo abilitativo. In questo elenco rientrano le opere leggere e temporanee, prive di effetti volumetrici, ma non certo le chiusure stabili di balconi o terrazzi.

A presidio della disciplina, l'art. 44 del medesimo Testo Unico prevede le sanzioni penali per chi realizza nuove costruzioni o trasformazioni urbanistiche senza permesso. È su questo punto che si è innestato il giudizio penale, con la conferma della rilevanza penale della condotta.

Infine, non va dimenticato il DM 1444/1968, che detta i limiti inderogabili in materia di densità edilizia, altezze e distanze tra fabbricati. Si tratta di parametri urbanistici fondamentali, che la realizzazione di verande o chiusure stabili rischia di compromettere, incidendo sull'assetto complessivo del territorio.

### **Analisi tecnica della decisione**

La Cassazione distingue tra:

- opere leggere e mobili (tende retrattili, pergotende autentiche), prive di impatto volumetrico, riconducibili all'edilizia libera;
- opere stabili e chiuse (verande, chiusure di balconi), che creano nuova volumetria e modificano la destinazione d'uso, soggette a permesso di costruire.

Nel caso di specie, l'opera aveva chiuso due pareti, introdotto una copertura rigida e mutato l'uso del terrazzo: elementi che hanno portato a configurare l'intervento come nuova costruzione abusiva.

Anche a voler ipotizzare la sufficienza della SCIA, il fatto conserva rilievo penale, poiché integra comunque l'ipotesi di cui all'art. 44 TUE.

Oltretutto, occorre rammentare che l'art. 6 del TUE, prima di elencare gli interventi di edilizia libera, recita *"Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42..."*. Quindi è chiaro che, benché formalmente si definiscano interventi di edilizia libera, è sempre necessario verificare a monte le possibilità urbanistiche (si pensi ad una pergotenda, con tutte le sue caratteristiche, ma installata su un terrazzo davanti al Colosseo).

### **Conclusioni operative**

Il nuovo intervento della Cassazione conferma un orientamento che ormai sembra consolidato: non è sufficiente appellarsi alla definizione di "pergotenda" per collocare automaticamente l'opera nel regime

dell'edilizia libera. Quello che conta, agli occhi della giurisprudenza, è la realtà costruttiva: se la struttura è leggera, mobile e priva di chiusure stabili, allora può considerarsi un semplice elemento accessorio; se invece trasforma lo spazio esterno in un vano chiuso e abitabile, si entra a pieno titolo nell'ambito delle nuove costruzioni.

Da questa distinzione discendono conseguenze molto pratiche. Una copertura retrattile, con sostegni di modesta sezione e facilmente rimovibili, può rientrare nelle ipotesi di edilizia libera, ma la realizzazione di verande o chiusure con pilastri, coperture rigide o tamponamenti laterali comporta la necessità del permesso di costruire.

È bene ricordare che l'art. 6 del TUE subordina comunque l'edilizia libera al rispetto delle normative urbanistiche, paesaggistiche e di settore. In altre parole, anche un intervento teoricamente libero può diventare illegittimo se realizzato in contrasto con strumenti urbanistici, regolamenti edilizi o vincoli particolari: l'esempio della pergotenda collocata davanti a un bene monumentale rende bene l'idea.

Infine, non va sottovalutato l'aspetto penale: l'opera abusiva non si traduce soltanto in un ordine di demolizione o in una sanzione pecuniaria, ma può determinare una condanna ai sensi dell'art. 44 TUE, con tutte le conseguenze del caso.

In definitiva, la Cassazione ci ricorda che dietro la parola "pergotenda" può nascondersi un abuso edilizio con ricadute pesanti. Per i tecnici, la vera differenza la fa la capacità di leggere correttamente le opere e di indirizzare il committente verso la soluzione conforme, evitando rischi sanzionatori e penali.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*