

Pergolato e tettoia: quando serve il titolo edilizio e quando no

Il Consiglio di Stato chiarisce quando la presenza di una copertura comporta la qualificazione dell'opera non come pergolato ma come tettoia soggetta a titolo edilizio

di [Redazione tecnica](#) – 28.01.2026

Pergolato e tettoia sono due opere che, nella pratica edilizia, vengono spesso considerate leggere, accessorie e prive di particolare rilevanza urbanistico-edilizia. Proprio per questo, non di rado vengono realizzate senza una preventiva verifica del corretto inquadramento normativo, con la convinzione che si tratti sempre di interventi rientranti nell'edilizia libera.

Ma è davvero così? Quando una struttura apparentemente leggera può ancora qualificarsi come pergolato e quando, invece, la presenza di una copertura ne determina la trasformazione in una tettoia soggetta a titolo edilizio?

Il confine tra le due tipologie di manufatto è sottile, perché non dipende dal nome attribuito all'opera né dai materiali utilizzati, bensì dalla **funzione concreta della struttura**, dal **grado di stabilità della copertura** e dall'**impatto sull'assetto dei luoghi**. Un confine che assume rilievo decisivo non solo ai fini del titolo abilitativo richiesto, ma anche in sede di controllo e di eventuale repressione degli abusi edilizi.

Su questo terreno si è formata una giurisprudenza ormai consolidata, che ha chiarito quando un pergolato può considerarsi edilizia libera e quando, invece, la presenza di una copertura – anche parziale e apparentemente leggera – comporta l'applicazione delle regole proprie delle tettoie, con conseguente necessità di un titolo edilizio ai sensi del d.P.R. n. 380/2001.

Partendo dal quadro normativo del **Testo Unico Edilizia** e dai più recenti arresti giurisprudenziali, è quindi possibile ricostruire **criteri chiari e operativi** per distinguere correttamente tra pergolato e tettoia, evitando errori di qualificazione che, nella prassi, si rivelano spesso tutt'altro che innocui.

Pergolato e tettoia: quando serve il titolo edilizio e quando no

Quando si parla di pergolato e tettoia, l'applicazione del corretto regime edilizio dipende quindi da una **valutazione sostanziale dell'intervento**, fondata su elementi oggettivi e verificabili, che tengano conto della funzione effettiva della struttura, delle caratteristiche della copertura e degli effetti prodotti sull'assetto dei luoghi.

Questo approccio è stato ribadito anche dal **Consiglio di Stato**, con la **sentenza del 19 gennaio 2026, n. 394**, che ha sottolineato come la distinzione tra pergolato e tettoia non possa essere ricondotta né ai materiali utilizzati né alla denominazione attribuita dal privato. Ciò che rileva è la **funzione effettiva della struttura** e la presenza di una **copertura stabile e non facilmente amovibile**, idonea a soddisfare esigenze permanenti.

In tali casi, anche un manufatto formalmente qualificato come "pergolato" perde la propria natura di elemento di arredo e viene attratto nella disciplina delle tettoie, con conseguente necessità del titolo edilizio ai sensi del d.P.R. n. 380/2001. Comprendere quando una struttura resti nell'alveo dell'edilizia libera e quando, invece, assuma rilevanza urbanistico-edilizia costituisce quindi il **presupposto indispensabile** per una corretta gestione degli interventi e per la prevenzione di contestazioni in sede di controllo.

Il caso in esame

La controversia da cui muove l'analisi riguarda un intervento edilizio realizzato in assenza di titolo, all'interno di un contesto sottoposto a vincoli, per il quale l'amministrazione aveva adottato un'ordinanza di demolizione ai sensi dell'**art. 31 del d.P.R. n. 380/2001**.

Nel corso del sopralluogo, l'amministrazione aveva accertato, tra le altre opere, la presenza di una **copertura realizzata con struttura metallica e pannelli in policarbonato**, nonché di un manufatto qualificato dal privato come pergolato, posto sulla terrazza dell'edificio e costituito da elementi lignei con sovrastanti materiali di copertura. Secondo la tesi difensiva, si sarebbe trattato di interventi riconducibili all'edilizia libera, in quanto privi di rilevanza urbanistico-edilizia e destinati a funzioni accessorie e stagionali.

Di diverso avviso l'amministrazione, che aveva invece ritenuto tali opere urbanisticamente rilevanti, in quanto idonee a soddisfare esigenze stabili e permanenti e tali da incidere sull'assetto dei luoghi, con

conseguente necessità del titolo edilizio. Da qui l'adozione dell'ordine di demolizione e il successivo contenzioso, prima davanti al giudice di primo grado e poi in appello.

Il cuore della controversia non riguardava, dunque, soltanto la legittimità dell'ordinanza repressiva, ma soprattutto la **corretta qualificazione edilizia delle opere**: se il manufatto indicato come pergolato potesse effettivamente essere considerato tale, rientrando nell'edilizia libera, oppure se la presenza di elementi di copertura **fissi e non facilmente amovibili** ne avesse determinato la riconduzione alla diversa categoria delle tettoie, soggette a titolo edilizio.

È proprio su questo punto che la decisione assume rilievo generale, perché offre criteri utili per distinguere, in modo non meramente nominalistico, tra pergolato e tettoia, chiarendo quando una struttura apparentemente leggera perda la propria funzione accessoria e assuma, invece, una **consistenza edilizia rilevante**.

La qualificazione nel quadro normativo e della giurisprudenza

La qualificazione edilizia di pergolato e tettoia deve essere ricondotta ai principi generali del **Testo Unico Edilizia**, letti alla luce dell'elaborazione giurisprudenziale che ne ha progressivamente chiarito l'ambito applicativo.

In particolare:

- **l'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001** individua le categorie di intervento edilizio, distinguendo tra opere prive di autonoma rilevanza urbanistica e interventi che, per caratteristiche costruttive e funzionali, incidono sull'assetto del territorio. In questo quadro, la distinzione tra pergolato e tettoia non può essere effettuata sulla base della sola denominazione dell'opera, ma richiede una **valutazione sostanziale dell'intervento**.
- **l'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001**, in materia di edilizia libera, consente la realizzazione di manufatti solo quando essi risultino effettivamente privi di rilevanza edilizia e urbanistica. Anche il Glossario dell'edilizia libera ha una funzione meramente ricognitiva e non può essere applicato in modo automatico, prescindendo dalle concrete modalità realizzative dell'opera.

Su questo punto la giurisprudenza è intervenuta in modo decisivo, chiarendo che il **criterio dirimente è la funzione dell'opera**. Il pergolato è generalmente qualificato come struttura leggera, destinata all'ombreggiamento e all'arredo di spazi esterni, priva di copertura stabile e di incidenza urbanistica; quando, invece, la struttura è dotata di una copertura idonea a garantire una **protezione permanente** dagli agenti atmosferici, essa perde la propria funzione meramente accessoria.

Un ulteriore elemento decisivo è rappresentato dalla **stabilità della copertura**. Secondo un orientamento consolidato, non rileva la natura "leggera" dei materiali utilizzati, ma la loro idoneità a determinare una **trasformazione funzionale** dello spazio sottostante. Anche una copertura parziale, se non facilmente amovibile e strutturalmente integrata all'opera, è sufficiente a ricondurre il manufatto alla categoria delle tettoie.

La giurisprudenza ha inoltre chiarito che il carattere precario di un'opera non dipende dalla tecnica costruttiva, bensì dall'uso cui essa è destinata: opere dirette a soddisfare **esigenze stabili e permanenti** non possono essere considerate precarie, anche se realizzate con strutture leggere. In tali casi, l'intervento assume rilevanza urbanistico-edilizia e richiede il relativo titolo abilitativo.

Nel loro insieme, questi criteri evidenziano come la distinzione tra pergolato e tettoia non possa essere risolta in astratto, ma debba fondarsi su una **valutazione tecnica puntuale**, coerente con il Testo Unico dell'edilizia e con l'interpretazione giurisprudenziale, evitando qualificazioni meramente formali prive di riscontro sostanziale.

L'analisi del Consiglio di Stato

Tornando alla questione in esame, l'appellante riteneva gli interventi riconducibili all'edilizia libera, in quanto opere pertinenziali, prive di stabilità e destinate a funzioni accessorie e stagionali.

Una tesi che il Consiglio di Stato non ha condiviso, ribadendo che il **carattere precario di un manufatto** non può essere valutato sulla base dei materiali impiegati o della tecnica costruttiva adottata, ma deve essere apprezzato con riferimento alla **destinazione funzionale dell'opera**. In presenza di strutture destinate a soddisfare esigenze abitative stabili e permanenti, la natura precaria deve essere esclusa, a prescindere dalla leggerezza dei materiali utilizzati.

Applicando tale criterio, il Collegio ha esaminato la copertura in metallo e policarbonato realizzata in luogo della precedente chiostrina. Dalla ricostruzione dei fatti è emerso che tale intervento aveva determinato la creazione di un **vano chiuso**, destinato a funzioni di cucina e lavanderia, con conseguente incremento della consistenza edilizia dell'immobile. L'opera è stata quindi qualificata come intervento idoneo a generare un **nuovo volume**, peraltro in un'area assoggettata a vincolo paesaggistico, con evidente rilevanza urbanistico-edilizia.

Analogo ragionamento è stato svolto con riferimento al manufatto indicato come pergolato posto sulla terrazza dell'edificio. Dalla documentazione fotografica allegata al verbale di sopralluogo è risultato che la struttura presentava **elementi di chiusura della parte superiore** aventi carattere fisso e non facilmente amovibile. Tale configurazione ha indotto il Collegio a escludere la riconducibilità dell'opera alla nozione di pergolato in senso proprio, ritenendo invece che essa integrasse una **tettoia, soggetta al previo rilascio del titolo edilizio**.

A sostegno di tale conclusione, Palazzo Spada ha richiamato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui il pergolato *"costituisce una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Il pergolato, per sua natura, è quindi una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore e normalmente non necessita di titoli abilitativi edilizi. Quando il pergolato viene coperto, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile realizzata con qualsiasi materiale, è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie"*.

In sintesi, si qualifica come pergolato una struttura:

- **destinata all'ombreggiamento e all'arredo di spazi esterni;**
- normalmente aperta nella parte superiore;
- priva di copertura stabile.

La presenza di una copertura non facilmente amovibile, anche se parziale, comporta tuttavia l'**assoggettamento dell'opera alle regole proprie delle tettoie**, con conseguente necessità del titolo edilizio.

Conclusioni

Sulla base di tali considerazioni, il Collegio ha **respinto l'appello**, confermando la legittimità dell'ordine di demolizione con riferimento ai manufatti contestati.

La decisione consente di fissare alcuni punti fermi di carattere operativo, utili nella pratica professionale:

- la distinzione tra pergolato e tettoia non dipende dalla denominazione dell'opera, ma dalla sua funzione concreta e dagli effetti che produce sull'organizzazione dello spazio;
- la presenza di una copertura stabile, anche se realizzata con materiali leggeri o apparentemente removibili, è un elemento decisivo quando rende lo spazio sottostante stabilmente fruibile;
- il carattere precario non può essere desunto dai materiali, ma va valutato in relazione all'uso cui l'opera è destinata;
- la collocazione in ambito pertinenziale non è di per sé sufficiente a escludere la rilevanza urbanistico-edilizia, quando l'intervento incide sull'assetto dei luoghi o comporta la creazione di superficie coperta;
- il ricorso automatico al Glossario dell'edilizia libera è improprio se non accompagnato da una valutazione tecnica puntuale delle modalità realizzative e della funzione dell'opera.

In definitiva, la sentenza ribadisce che **il vero discrimine tra pergolato e tettoia è funzionale, non formale**. Proprio per questo, ogni intervento deve essere valutato preventivamente nella sua concreta configurazione, evitando letture semplificate che, nella prassi, si traducono spesso in contestazioni, ordini di demolizione e contenzioso.