

# Pergotenda chiusa con vetrate: quando si configura una nuova volumetria

*La chiusura di una pergotenda con vetrate scorrevoli crea nuova volumetria? Il Consiglio di Stato specifica quando serve il permesso di costruire e quando non si può invocare l'edilizia libera*

di [Redazione tecnica](#) – 04.03.2026

**Pergolati, pergolende, VEPA.** Negli ultimi anni queste opere, sempre più diffuse, sono diventate protagoniste di un contenzioso crescente, dipendente dal fatto che spesso la **semplificazione procedimentale dell'edilizia libera** viene scambiata per una totale libertà d'azione da parte dei proprietari.

Ma l'**edilizia libera** è davvero una categoria "automatica"? Basta qualificare un intervento come pergotenda o **vetrata panoramica amovibile** per escludere qualsiasi **titolo edilizio**?

Il punto di partenza resta l'art. 6 del **d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**. Tuttavia, prima ancora di soffermarsi sulle lettere b-bis) e b-ter) del comma 1 – che disciplinano rispettivamente le **VEPA** e le opere di protezione solare – occorre leggere con attenzione l'incipit della norma.

Gli interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo, ma "fatte salve" le prescrizioni degli strumenti urbanistici e nel rispetto delle normative di settore, quali le regole antisismiche, di sicurezza, igienico-sanitarie, energetiche, di tutela paesaggistica e culturale.

In altre parole, la semplificazione non elimina il problema di qualificare correttamente un'opera, ma invita a formulare la domanda corretta, ovvero se essa possieda in concreto tutte le caratteristiche richieste per rientrare nell'**edilizia libera**.

A ribadirlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 25 febbraio 2026, n. 1526**, chiamato a valutare se la chiusura con **vetrate scorrevoli** di una pergotenda già assentita potesse ancora essere considerata intervento leggero, oppure se, per effetto del contesto in cui si inseriva, avesse determinato la creazione di una **nuova volumetria**.

## **Pergotenda autorizzata e chiusura con vetrate: è nuova volumetria?**

Il contenzioso ha avuto origine dall'installazione di una **pergotenda** a servizio di un compendio immobiliare destinato ad attività di ristorazione.

Con un **permesso di costruire** rilasciato nel 2020 era stata autorizzata la realizzazione, nell'area scoperta dell'immobile, di una pergotenda di dimensioni rilevanti, con struttura portante metallica e copertura retrattile in telo impermeabile.

Nel corso di un sopralluogo era stata accertata la presenza, lungo una parte del perimetro della struttura, di **vetrate mobili scorrevoli su binari**, prive di intelaiatura, installate su uno dei lati della pergotenda.

Secondo l'amministrazione, tale intervento non poteva essere considerato un semplice completamento accessorio. La pergotenda, infatti, insisteva su uno spazio già delimitato su tre lati da murature esistenti. L'installazione delle vetrate aveva quindi interessato l'unico lato rimasto aperto, determinando – nella prospettiva del Comune – la chiusura integrale dello spazio coperto.

Da qui l'adozione di un'**ingiunzione di demolizione**, sul presupposto che l'intervento avesse comportato la creazione di una **nuova volumetria** in assenza del necessario titolo edilizio.

Il proprietario ha impugnato il provvedimento sostenendo che le vetrate, essendo scorrevoli e prive di elementi strutturali stabili, non avrebbero determinato la creazione di uno spazio permanentemente chiuso. L'area coperta dalla pergotenda, secondo questa ricostruzione, sarebbe rimasta invariata quanto a sagoma, superficie utile e volume, continuando a essere destinata alla medesima funzione di ristorazione già assentita.

Il TAR aveva accolto il ricorso, ritenendo che la natura mobile delle vetrate e l'assenza di una chiusura strutturalmente permanente escludessero la configurabilità di una nuova volumetria.

Ne è derivato l'appello del Comune, sul presupposto che il primo giudice non avesse adeguatamente considerato il dato fattuale decisivo: la pergotenda non era una struttura isolata e aperta su più lati, ma era

addossata a murature preesistenti, motivo per cui la chiusura dell'unico lato rimasto libero aveva trasformato l'intero spazio in un ambiente completamente chiuso.

### **Pergotenda o nuova costruzione: i limiti dell'edilizia libera nel Testo Unico Edilizia**

Per comprendere la portata della controversia è necessario tornare alla struttura sistematica del **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**, che disciplina le singole opere in base alla loro incidenza sull'organismo edilizio.

In particolare, l'art. 3 distingue le categorie di intervento – manutenzione, ristrutturazione, nuova costruzione – secondo un criterio sostanziale: rileva la trasformazione edilizia prodotta.

L'art. 10, poi, assoggetta a **permesso di costruire** gli interventi di nuova costruzione, vale a dire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente o l'incremento di volumetria o superficie utile.

La nozione di “**nuova costruzione**” non si esaurisce nella realizzazione di un edificio ex novo. La giurisprudenza ha chiarito da tempo che integra nuova costruzione qualsiasi intervento che determini la creazione di un nuovo volume stabilmente utilizzabile, incidendo in modo apprezzabile sul carico urbanistico e sull'assetto del territorio.

In questo contesto si colloca la disciplina dell'**edilizia libera** contenuta nell'art. 6 del Testo Unico.

Le lettere b-bis) e b-ter), introdotte negli ultimi anni in un'ottica di semplificazione, hanno tipizzato alcune opere frequentemente oggetto di contenzioso: le **vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA)** e le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, quali tende e tende a pergola con telo retrattile.

Le norme non sono però sinonimo di liberalizzazione incondizionata, ma sono condizionate da una serie di requisiti cumulativi:

- assenza di creazione di uno spazio stabilmente chiuso;
- assenza di variazione di volumi o superfici;
- assenza di nuova volumetria o mutamento di destinazione d'uso;
- mantenimento delle linee architettoniche e riduzione dell'impatto visivo.

Il denominatore comune è che l'intervento non determini una trasformazione stabile dell'organismo edilizio, in coerenza con l'impostazione generale del Testo Unico. L'**edilizia libera** non è una categoria autonoma rispetto alle definizioni dell'art. 3, ma opera solo quando l'intervento non integra, sotto il profilo sostanziale, una nuova costruzione o una trasformazione rilevante.

Peraltro, la disciplina opera in coordinamento con le altre normative di settore: anche laddove un intervento sia astrattamente riconducibile all'art. 6, resta ferma la necessità di rispettare le previsioni in materia di vincoli paesaggistici e culturali dettate dal **d.Lgs. n. 42/2004**, e, ove applicabile, dal **D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31**, che individua gli interventi esclusi o assoggettati a procedimento semplificato.

In definitiva, il sistema normativo non si limita a elencare opere ammesse in edilizia libera, ma impone una verifica qualitativa: occorre accertare se l'intervento mantenga la natura di struttura leggera, accessoria e non volumetrica, oppure se determini la creazione di uno spazio chiuso e stabilmente fruibile.

Ed è proprio su questa verifica – sostanziale e non nominalistica – che si è innestato il giudizio del **Consiglio di Stato** nella vicenda in esame.

### **Il Consiglio di Stato: perché la chiusura della pergotenda integra nuova volumetria**

Nel valutare la controversia, il **Consiglio di Stato** ha preliminarmente specificato che un'opera edilizia non può essere valutata isolatamente, ma deve essere posta in relazione al contesto immobiliare in cui si inserisce, così da apprezzarne l'impatto complessivo sul territorio.

Questo passaggio sposta l'attenzione dalla semplice qualificazione dell'elemento aggiunto all'effetto prodotto in concreto dall'intervento. Non è quindi sufficiente interrogarsi sulla scorrevolezza o sull'assenza di intelaiature strutturali, ma va invece valutata la trasformazione dello spazio dopo l'installazione.

Dalla ricostruzione dei fatti, fondata sul verbale di sopralluogo e sulla documentazione fotografica, è emerso che la pergotenda insisteva su un'area già chiusa su tre lati da murature esistenti e che la vetrata era stata installata sull'unico lato rimasto aperto. L'intervento, pertanto, non si era limitato ad aggiungere

un elemento accessorio a una struttura aperta, ma aveva determinato la chiusura integrale dello spazio coperto.

È su questo punto che il Collegio ha preso le distanze dall'impostazione del giudice di primo grado: la natura "mobile" delle vetrate non è stata ritenuta sufficiente a escludere la rilevanza edilizia dell'opera, perché ciò che conta non è la potenziale rimovibilità del sistema, ma la configurazione concreta dello spazio risultante. Se l'effetto finale è quello di creare un ambiente completamente delimitato, stabilmente fruibile e sottratto agli agenti atmosferici, l'intervento non può più essere ricondotto alla categoria delle strutture leggere prive di incidenza volumetrica.

In questa prospettiva, la chiusura dell'ultimo lato ha assunto un valore determinante, perché ha di fatto completato il perimetro di uno spazio che, fino a quel momento, non poteva considerarsi integralmente chiuso. L'insieme dell'opera, valutato unitariamente, ha quindi comportato la creazione di una **nuova volumetria**.

Da ciò il **Consiglio di Stato** ha tratto una conseguenza coerente con l'impianto del **d.P.R. 380/2001**: un intervento che genera nuova volumetria richiede il previo rilascio del **permesso di costruire**.

### **Conclusioni operative: pergotenda chiusa, nuova volumetria e obbligo di permesso di costruire**

In mancanza del titolo, l'ingiunzione di demolizione adottata dal Comune è stata ritenuta legittima, con accoglimento dell'appello e riforma della sentenza di primo grado.

La pronuncia conferma nuovamente che la chiusura con **vetrate** di una pergotenda, nel caso in cui la struttura insista su uno spazio già delimitato da murature su più lati e l'intervento completi la chiusura perimetrale, configura la creazione di un ambiente integralmente chiuso.

A rilevare non è la scorrevolezza o la potenziale amovibilità dei pannelli, ma la trasformazione stabile dello spazio.

La conseguenza giuridica è coerente con l'impianto del **d.P.R. 380/2001**: quando si genera **nuova volumetria**, è necessario il previo rilascio del **permesso di costruire**. In mancanza, l'amministrazione è tenuta ad attivare i poteri repressivi previsti dall'art. 31.

Non vi è alcun margine per invocare l'**edilizia libera** quando l'intervento determina una trasformazione sostanziale dello spazio. La semplificazione procedimentale non può essere letta come categoria elastica, adattabile alle esigenze funzionali del momento.

Quando l'intervento altera in modo sostanziale la configurazione dell'immobile, la disciplina torna a essere quella ordinaria: **titolo edilizio adeguato o abuso**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*