

Pergotenda con VEPA: quando l'edilizia libera non basta

Tenda retrattile, struttura di sostegno e vetrate panoramiche possono essere installate senza titolo edilizio? Il TAR Lazio torna sui limiti dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 e ribadisce che ciò che conta non è il singolo elemento, ma il risultato prodotto dall'intervento nel suo complesso.

di [Redazione tecnica](#) – 09.09.2026

Quando una pergotenda può essere realizzata in regime di **attività edilizia libera**? La presenza di un telo retrattile è sufficiente per escludere la necessità di un titolo edilizio? E l'installazione di **vetrate panoramiche amovibili (VEPA)** consente di chiudere lateralmente la struttura senza trasformarla in un nuovo spazio edilizio?

Le modifiche apportate negli ultimi anni all'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 hanno esteso l'ambito dell'edilizia libera sia alle VEPA sia ad alcune opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, ma senza eliminare il limite che separa queste installazioni dagli interventi edilizi soggetti a titolo.

Il punto da verificare è sempre il risultato finale dell'opera: se struttura, copertura e chiusure finiscono per creare uno **spazio stabilmente chiuso**, con variazione di volume o superficie, non basta più richiamare la natura retrattile della tenda o l'amovibilità delle vetrate.

Su questi presupposti si è pronunciato il **TAR Lazio, Sezione Seconda-bis**, con la **sentenza 4 agosto 2026, n. 14077**, respingendo il ricorso contro un ordine di demolizione relativo a una struttura qualificata dai proprietari come pergotenda, chiusa sui lati mediante vetrate apribili, e a un ulteriore manufatto utilizzato come deposito.

Pergotenda con VEPA: il caso esaminato dal TAR Lazio

La controversia nasce dall'installazione, sul terrazzo pertinenziale di un'abitazione, di una struttura di circa **4,45 x 5,45 metri**, con altezza variabile tra 4,43 e 2,46 metri.

L'opera era composta da una copertura in telo PVC scorrevole su binari e da **vetrate totalmente apribili a pacchetto sui tre lati liberi**, mentre il quarto lato era costituito dal prospetto dell'edificio. Le vetrate si estendevano inoltre nella porzione sottostante il balcone dell'unità immobiliare posta al piano superiore.

Nella stessa corte era stato realizzato anche un secondo manufatto, in muratura, con copertura in pannelli, avente una superficie di circa **11,50 mq** e un'altezza di 2,38 metri, utilizzato come deposito.

L'amministrazione aveva qualificato le opere come interventi di **ristrutturazione edilizia** realizzati in assenza di titolo e ne aveva ordinato la demolizione ai sensi dell'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001.

Da qui al ricorso al TAR, nel quale i proprietari avevano invece sostenuto, per quanto riguarda la prima struttura, che si trattasse di una normale pergotenda riconducibile all'art. 6 del Testo Unico Edilizia, anche in considerazione della presenza di vetrate panoramiche amovibili. Quanto al secondo manufatto, ne avevano sostenuto la natura pertinenziale e la qualificazione come **volume tecnico**.

VEPA e tende a pergola in edilizia libera: i limiti dell'art. 6

Per comprendere il ragionamento seguito dai giudici occorre partire dall'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001.

La lett. **b-bis)** consente la realizzazione e l'installazione in edilizia libera delle **vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti**, purché destinate a svolgere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche e riduzione delle dispersioni termiche.

La stessa disposizione pone però una condizione decisiva: le VEPA non devono configurare **spazi stabilmente chiusi**, con conseguente variazione di volumi o superfici, né devono generare nuova volumetria o comportare un mutamento della destinazione d'uso, anche attraverso la trasformazione di una superficie accessoria in superficie utile.

A questa previsione si è aggiunta, con il D.L. n. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024, la lett. **b-ter)**, relativa alle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da **tende, tende da sole, tende da esterno o tende a pergola**, comprese quelle bioclimatiche.

Anche in questo caso sono ammesse strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera, ma resta vietata la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di volumi e superfici.

La disciplina, quindi, impone di guardare al risultato finale dell'intervento e non soltanto ai singoli elementi che lo compongono.

Pergotenda chiusa con vetrate: quando serve il titolo edilizio

Il TAR ha quindi richiamato l'orientamento secondo il quale può essere qualificata come pergotenda soltanto la struttura nella quale **la tenda rappresenta l'elemento principale**, mentre l'intelaiatura svolge una funzione accessoria rispetto alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.

La situazione cambia quando tenda, struttura portante e chiusure laterali, considerate unitariamente, producono una trasformazione edilizia stabile.

Se dalla loro combinazione deriva uno spazio chiuso, stabile e utilizzabile in maniera diversa rispetto all'originaria area esterna, viene meno la logica dell'opera destinata soltanto alla protezione dagli agenti atmosferici.

Ed è ciò che il TAR ha ritenuto accaduto nel caso esaminato: la struttura aveva una superficie prossima ai **25 mq**, aderiva per un lato alle mura perimetrali dell'edificio, risultava chiusa sui lati liberi mediante vetrate e riceveva parte della copertura anche dalla porzione sottostante il balcone del piano superiore.

Considerate nel loro insieme, queste caratteristiche hanno portato i giudici a escludere che si trattasse di una semplice opera di protezione riconducibile all'attività edilizia libera.

Dimensioni pergotenda: vale come criterio per la qualificazione?

La superficie della struttura ha avuto un peso nel giudizio, ma sarebbe sbagliato ricavare dalla sentenza una soglia dimensionale oltre la quale una pergotenda diventa automaticamente soggetta a titolo edilizio.

Il TAR ha valorizzato i quasi **25 mq** dell'opera e ha distinto il caso da un precedente richiamato dai ricorrenti, relativo a una struttura poco superiore a 13 mq.

Non viene però individuato alcun limite numerico generale: la dimensione rappresenta soltanto uno degli elementi da valutare insieme alla stabilità, alle modalità costruttive, al rapporto con l'edificio, alla presenza di chiusure perimetrali e soprattutto alla funzione realmente assolta dall'insieme delle opere.

Il criterio resta quindi quello della **trasformazione effettivamente prodotta sull'organismo edilizio**.

VEPA e pergotenda: l'amovibilità non esclude il titolo edilizio

Uno degli aspetti più interessanti della sentenza riguarda proprio la presenza delle vetrate panoramiche. La possibilità prevista dall'art. 6, comma 1, lett. b-bis), del d.P.R. n. 380/2001 di installare liberamente VEPA non significa che qualsiasi struttura sulla quale esse vengono collocate possa essere qualificata come edilizia libera.

La presenza di vetrate panoramiche amovibili non consente di ricondurre automaticamente alla disciplina dell'art. 6 una pergotenda quando, per ampiezza e caratteristiche costruttive, si verifica una **stabile trasformazione dell'assetto dell'organismo edilizio preesistente**.

In questo caso l'opera è stata ricondotta alla **ristrutturazione edilizia**, realizzata senza il titolo necessario, con conseguente ordine di demolizione adottato ai sensi dell'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001.

CILA e pergotenda: il titolo deve corrispondere alle opere realizzate

I ricorrenti avevano evidenziato che la pergotenda faceva parte di un più ampio intervento di risanamento e recupero della corte pertinenziale per il quale era stata presentata una **CILA nel 2022**.

La circostanza non ha però modificato la valutazione del TAR, secondo cui il regime edilizio deve essere determinato sulla base delle **opere effettivamente realizzate** e delle loro caratteristiche.

La presenza di una pratica edilizia relativa a interventi diversi o più limitati non consente quindi di ricomprendere automaticamente al suo interno opere che, per consistenza e funzione, richiedono un titolo differente.

Volume tecnico o deposito? I requisiti che escludono la superficie utile

In riferimento al manufatto in muratura di oltre **11 mq** realizzato nella stessa corte, anche in questo caso i proprietari avevano cercato di ricondurre l'opera a una categoria non soggetta al titolo contestato, sostenendone la natura di pertinenza urbanistica e di volume tecnico.

Il TAR ha ricordato che il **volume tecnico** deve avere consistenza limitata, essere privo di autonomia funzionale anche potenziale ed essere destinato esclusivamente a contenere impianti indispensabili alle esigenze tecnico-funzionali dell'edificio principale.

Nel manufatto oggetto del giudizio non risultava invece collocato alcun impianto tecnologico e dagli atti emergeva un utilizzo come dispensa. La struttura è stata quindi considerata **ulteriore superficie utile a fini residenziali**, realizzata senza titolo, e non uno spazio meramente servente destinato agli impianti dell'abitazione.

Sospensione dei lavori: cosa accade dopo i 45 giorni

Infine, il TAR ha ricordato che l'art. 27, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 attribuisce al provvedimento di sospensione dei lavori una funzione cautelare, per impedire la prosecuzione dell'attività edilizia mentre l'amministrazione compie gli accertamenti e adotta i provvedimenti definitivi.

La sua efficacia è limitata a **45 giorni**. Poiché nel caso esaminato l'ordine di sospensione era stato impugnato quando tale termine era ormai decorso, il TAR ha dichiarato il ricorso inammissibile sul punto per carenza di interesse.

Diversa, invece, la posizione dell'ingiunzione di demolizione, che costituiva il provvedimento definitivo destinato a produrre effetti nei confronti dei proprietari e che è stata esaminata nel merito.

Pergotende e VEPA: cosa verificare prima dell'intervento

Il TAR ha ritenuto legittima l'ingiunzione di demolizione, escludendo sia la riconducibilità della struttura con VEPA all'**attività edilizia libera**, sia la qualificazione del secondo manufatto come volume tecnico. Il ricorso è stato dichiarato inammissibile nella parte relativa all'ordine di sospensione dei lavori e respinto per il resto.

La sentenza conferma quanto sia rischioso affrontare questi interventi concentrandosi sulla denominazione commerciale del prodotto o sulla possibilità di ricondurre uno dei suoi componenti all'elenco dell'attività edilizia libera.

Una pergotenda resta tale quando **la tenda conserva la funzione principale**, la struttura rimane servente e l'insieme non trasforma lo spazio esterno in un ambiente stabilmente configurato.

Lo stesso vale per le VEPA: la loro amovibilità non consente di superare il limite posto dall'art. 6, comma 1, lett. b-bis), che esclude dall'edilizia libera le soluzioni capaci di determinare nuovi volumi, superfici o spazi stabilmente chiusi. Prima dell'installazione occorre quindi valutare l'intervento nel suo assetto finale, verificando **dimensioni, chiusure, rapporto con l'edificio, modalità di utilizzo e trasformazione dello spazio originario**.

Le risposte ai dubbi più frequenti su VEPA, pergotenda ed edilizia libera

Una pergotenda con VEPA rientra sempre nell'edilizia libera?

No. La presenza di vetrate panoramiche amovibili non basta, da sola, a ricondurre l'intervento all'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001. Occorre verificare se struttura, copertura e chiusure, considerate nel loro insieme, creino uno spazio stabilmente chiuso o determinino variazioni di volume o superficie.

Quando una pergotenda richiede un titolo edilizio?

Quando la struttura perde la funzione meramente accessoria rispetto alla tenda e, per dimensioni, caratteristiche costruttive e chiusure perimetrali, determina una trasformazione stabile dell'organismo edilizio. La qualificazione va effettuata caso per caso sulla base dell'opera effettivamente realizzata.

Esiste una superficie massima oltre la quale la pergotenda non è più edilizia libera?

La sentenza non individua una soglia dimensionale automatica. I metri quadrati rappresentano uno degli elementi da valutare insieme alla stabilità della struttura, al rapporto con l'edificio, alle chiusure laterali e alla funzione assolta dall'intervento nel suo complesso.

Una CILA già presentata può coprire anche la successiva realizzazione di una pergotenda?

Non necessariamente. Il titolo o la comunicazione devono essere coerenti con le opere realmente eseguite. Una CILA relativa ad altri lavori non consente di ricomprendere automaticamente interventi che, per caratteristiche e consistenza, richiedono un diverso titolo abilitativo.

Quando un deposito può essere considerato volume tecnico?

Solo quando è privo di autonomia funzionale, ha consistenza limitata ed è destinato esclusivamente a contenere impianti indispensabili al funzionamento dell'edificio principale. Un locale utilizzato come deposito o dispensa non diventa volume tecnico per la sola presenza di apparecchiature domestiche.

Quanto dura l'efficacia dell'ordine di sospensione dei lavori?

L'ordine di sospensione previsto dall'art. 27, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 ha efficacia limitata a 45 giorni, entro i quali l'amministrazione deve adottare i provvedimenti definitivi.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*