

Pergotenda con teli laterali retrattili, niente volume se la chiusura è amovibile

Una pergotenda assentita con SCIA e nulla osta non diventa un ampliamento abusivo solo perché i teli laterali vengono abbassati, se restano facilmente rimovibili. Il Consiglio di Stato annulla ordine di demolizione e sanzione pecuniaria, esclude il cambio di destinazione d'uso fondato su attrezzature da cucina mobili e offre lo spunto per rileggere la lett. b-ter) dell'art. 6 del Testo Unico Edilizia dopo il Salva Casa.

di [Redazione tecnica](#) – 29.09.2026

Aggiungere teli laterali retrattili a una pergotenda già in regola la trasforma in un ampliamento edilizio abusivo? Attrezzature da cucina mobili nel deposito bastano a far scattare un cambio di destinazione d'uso? E per una chiusura del genere si rischiano demolizione e sanzione pecuniaria?

Parlare di [strutture leggere in edilizia](#) non è mai semplice, e sul tema si è stratificata negli anni una copiosa giurisprudenza amministrativa che ha individuato le condizioni perché tende, pergotende e coperture amovibili restino nell'edilizia libera senza trasformarsi in nuova costruzione.

A questi interrogativi risponde il Consiglio di Stato con la sentenza n. 7039 del 23 settembre 2026, che chiarisce uno degli aspetti più sottovalutati quando si aggiungono teli laterali retrattili a una pergotenda già assentita, ovvero che chiuderla temporaneamente non basta a creare un volume soggetto a permesso di costruire, se i teli restano amovibili.

Per chi gestisce una terrazza attrezzata significa che una pergotenda legittimamente realizzata non può diventare un ampliamento abusivo solo perché i teli vengono abbassati sui lati. Vale anche se lo spazio racchiuso ha superficie e altezza misurabili e anche se il Comune lo ha già tradotto in metri cubi.

Un sopralluogo che trova i teli abbassati non è sufficiente, da solo, a fondare un ordine di demolizione, perché ciò che conta è la stabilità della chiusura. Il criterio applicato riconduce la pergotenda all'**attività edilizia libera** dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) quando è la tenda a svolgere la funzione principale.

La pronuncia affronta, inoltre, altri due aspetti meritevoli di interesse, perché esclude che qualche attrezzatura da cucina facile da portare via basti a trasformare un deposito in una cucina, e perché permette di sviluppare in appello le critiche già mosse davanti al TAR senza che il Comune possa respingerle come argomenti nuovi.

Pergotenda sulla terrazza di un albergo: la vicenda

La vicenda trae origine da un albergo del centro storico, in zona territoriale omogenea A e in un edificio sottoposto a tutela, gestito in locazione da una società. Sulla terrazza dell'ultimo piano era stata installata una pergotenda assentita con SCIA nel 2018 e munita del nulla osta della Soprintendenza.

Con i sopralluoghi del 2019 il Comune ha accertato che sulla struttura erano stati montati guide e teli avvolgibili laterali, idonei a chiudere il perimetro. Secondo gli uffici ne derivava un volume chiuso di circa 300 metri cubi, su una superficie di circa 115 metri quadrati, qualificato come ampliamento dell'edificio realizzato senza titolo.

La società ha presentato una CILA per ripristinare lo stato dei luoghi. I controlli successivi hanno però rilevato il permanere delle opere e, in un locale indicato come volume tecnico e adibito a deposito, un piano cottura e attrezzature da cucina, lette come il segno di un cambio di destinazione d'uso.

Chiesto il parere alla Soprintendenza e decorso inutilmente il termine procedimentale, nel febbraio 2020 il Comune ha ingiunto la demolizione e il ripristino, irrogando anche una sanzione pecuniaria di 25.000 euro prevista dalla disciplina regionale.

Dopo la notifica la società ha comunicato gli interventi di ripristino, ovvero la rimozione delle tende laterali per tornare alla conformità ai titoli, l'eliminazione delle attrezzature da cucina per restituire il locale all'uso di deposito e lo smontaggio degli impianti di riscaldamento della terrazza. I lavori, sospesi durante l'emergenza Covid, sono stati dichiarati conclusi nel giugno 2020, quando il tecnico ne ha asseverato l'esecuzione con il collaudo finale della CILA.

La società ha impugnato il provvedimento, ma in primo grado il TAR Lazio ha respinto il ricorso, ritenendo che l'opera avesse generato un nuovo volume estraneo alla pergotenda libera. In appello la società ha contestato sia la qualificazione come ampliamento sia il preteso cambio d'uso, mentre il Comune ha eccepito l'inammissibilità di queste ultime censure come motivi nuovi.

Pergotenda e permesso di costruire: cosa prevede il Testo Unico Edilizia

Per comprendere la decisione dei giudici d'appello è necessario inquadrare bene la normativa di riferimento. L'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 individua gli interventi realizzabili senza alcun titolo abilitativo, sempre nel rispetto delle normative di settore e, in particolare, del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42/2004). Per questo [l'esenzione dal titolo edilizio non dispensa dagli assensi richiesti a tutela del vincolo](#).

All'estremo opposto si collocano gli interventi di **nuova costruzione** dell'art. 3, comma 1, lett. e), tra cui l'ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente. Questi interventi richiedono il permesso di costruire e, in sua assenza, espongono alle misure repressive, a partire dall'ordine di demolizione.

Sul piano processuale rileva l'art. 104 del Codice del processo amministrativo, che vieta di proporre in appello domande nuove ed eccezioni non rilevabili d'ufficio.

Teli laterali retrattili e nuovo volume: il principio del Consiglio di Stato

Alla luce di questo quadro, i giudici ribadiscono che la pergotenda rientra nell'edilizia libera quando la funzione principale dell'opera è svolta dalla tenda e non dalla struttura di sostegno, che resta meramente accessoria. Sulla scorta di un proprio recente precedente, Palazzo Spada ricorda che le strutture di questo tipo, fatte di tende o coperture leggere e retrattili, non richiedono permessi, essendo riconducibili all'edilizia libera, e non realizzano uno spazio chiuso stabile né nuove volumetrie.

Nel caso esaminato pesa, anzitutto, la circostanza che il manufatto fosse già assistito da titoli edilizi e dal nulla osta. La contestazione, infatti, non riguarda una struttura integralmente abusiva, ma soltanto alcune modalità di utilizzo e di chiusura temporanea della pergotenda.

Il passaggio decisivo è che l'effettiva e rapida amovibilità delle opere è un indice sintomatico della loro natura accessoria e precaria, e come tale contrasta con la qualificazione in termini di stabile ampliamento edilizio.

Anche il cambio di destinazione d'uso del locale tecnico non risulta adeguatamente dimostrato. L'uso a cucina era infatti collegato alla sola presenza di attrezzature facilmente rimovibili, senza opere edilizie permanenti capaci di produrre una trasformazione urbanisticamente rilevante dell'organismo edilizio. Ne consegue che il quadro istruttorio posto a base del provvedimento non è idoneo a provare una nuova costruzione o un ampliamento stabile che richieda il permesso di costruire.

Cadono così i presupposti dell'ordine di demolizione e, con essi, quelli della sanzione di 25.000 euro, perché una volta escluso l'abuso contestato viene meno il fondamento sostanziale di entrambe le misure.

Quanto all'eccezione del Comune, i giudici d'appello la respingono, perché già nel ricorso al TAR la società aveva negato che attrezzature mobili potessero trasformare il deposito in cucina. Le doglianze di secondo grado sono quindi uno sviluppo argomentativo di censure già introdotte e non motivi nuovi.

Pergotenda chiusa con teli laterali: cosa prevede la lettera b-ter) dopo il Salva Casa

Dal punto di vista tecnico, il volume contestato era il prodotto della superficie coperta per l'altezza media, un vano che esisteva soltanto a teli abbassati. La sentenza non discute le misure ma la stabilità della chiusura, e non esamina gli impianti di riscaldamento della terrazza. Né afferma che i teli fossero coperti dai titoli o che bastasse l'edilizia libera, perché si limita a escludere un ampliamento soggetto a permesso di costruire.

Sul piano sistematico, anche se la pronuncia non lo affronta perché i fatti risalgono al 2019 e al 2020, oggi quel criterio trova un appiglio testuale nella lett. b-ter) dell'art. 6, comma 1. La lettera è stata introdotta dal Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito dalla Legge n. 105/2024. La disposizione include nell'edilizia libera le [tende a pergola, anche bioclimatiche](#), con telo retrattile, ammettendo le strutture fisse necessarie al sostegno. Esclude però che possano creare [uno spazio stabilmente chiuso](#), con conseguente variazione di volumi e di superfici, e richiede di ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, in armonia con le linee architettoniche preesistenti.

È l'avverbio «stabilmente» il punto di contatto con la sentenza. Per il professionista si traduce nell'esigenza di documentare, fin dal progetto, che i teli scorrono su guide e si riavvolgono senza tamponamenti fissi, soprattutto nei contesti vincolati dove il nulla osta ha già fotografato l'opera.

Demolizione e sanzione annullate: cosa insegna la sentenza

In conclusione, il Consiglio di Stato ha accolto l'appello e, in riforma della sentenza del TAR Lazio, ha annullato il provvedimento che ordinava la demolizione e irrogava la sanzione di 25.000 euro.

La pronuncia impone agli uffici tecnici una verifica meno geometrica e più attenta alla natura dell'opera. Quando la struttura è già passata al vaglio del Comune e della Soprintendenza, chi contesta un ampliamento deve portare elementi ulteriori rispetto a una chiusura che si apre e si chiude a comando. Il titolare, dal canto suo, farà bene a non confondere il titolo della pergotenda con quello delle chiusure aggiunte.

Palazzo Spada si colloca così nel filone che misura la pergotenda sulla funzione della tenda e sulla reversibilità degli elementi, lo stesso in cui il Consiglio di Stato ([sentenza n. 5828/2025](#)) ha riformato la sentenza di primo grado che aveva visto un nuovo volume in un dehors chiuso da vetrate scorrevoli. Sul versante opposto il TAR Lazio ([sentenza n. 6143/2026](#)) ha confermato la demolizione di una struttura con copertura a lamelle rigide predisposta per la chiusura laterale. Una tenda abbassata, in fondo, resta una tenda e non una parete.

Pergotenda con teli laterali: le domande più frequenti

Una pergotenda con teli laterali retrattili richiede il permesso di costruire?

Per una pergotenda già assentita, secondo il Consiglio di Stato no, se i teli sono effettivamente e rapidamente amovibili e la chiusura resta temporanea. La pergotenda non crea nuovo volume quando la funzione principale è della tenda e la struttura di sostegno resta accessoria.

Un piano cottura rimovibile cambia la destinazione d'uso di un locale?

Secondo il Consiglio di Stato no, se il piano cottura e le altre attrezzature si possono rimuovere facilmente e non sono state eseguite opere permanenti. In questi casi manca una trasformazione urbanisticamente rilevante dell'organismo edilizio e il cambio di destinazione d'uso non risulta provato.

Dopo il Salva Casa la pergotenda è edilizia libera?

Sì, a condizioni precise. La lett. b-ter) dell'art. 6, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001, introdotta dal Decreto Salva Casa, non parla di pergotenda ma di tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile o con elementi di protezione solare mobili o regolabili, addossate o annesse all'immobile anche con strutture fisse di sostegno. L'opera non deve creare uno spazio stabilmente chiuso con variazione di volumi e di superfici, deve ridurre al minimo impatto visivo e ingombro apparente e deve armonizzarsi con le linee architettoniche preesistenti, nel rispetto dei vincoli e delle normative di settore.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*