

Pergotenda e edilizia libera: quando diventa abuso edilizio?

Il TAR ritorna sui criteri per distinguere tra struttura leggera e intervento edilizio: non basta chiamarla pergotenda, contano copertura, funzione e trasformazione dello spazio anche dopo il Salva Casa

di [Redazione tecnica](#) – 13.04.2026

Quando una copertura installata su un terrazzo può essere qualificata come **pergotenda** e, quindi, rientrare nell'ambito dell'**edilizia libera**? E, soprattutto, fino a che punto le modifiche introdotte dal **d.l. n. 69/2024 (c.d. Salva Casa)** hanno inciso davvero su questo perimetro, che nella pratica continua a generare incertezze applicative?

Non è raro, infatti, che manufatti anche di dimensioni rilevanti vengano ricondotti alla categoria della pergotenda, trascurando proprio quei **profili costruttivi e funzionali** che la giurisprudenza ha progressivamente individuato come decisivi ai fini della qualificazione.

In questo contesto si inserisce la **sentenza del TAR Lazio, sez. Roma, 2 aprile 2026, n. 6143**, che affronta in modo articolato il tema della qualificazione di una struttura installata su un terrazzo, offrendo un'occasione utile per ricostruire, alla luce del quadro normativo aggiornato, i **confini effettivi della nozione di pergotenda** e per chiarire quando una struttura possa essere considerata elemento accessorio destinato alla mera protezione dagli agenti atmosferici e quando, invece, si traduca in un **intervento edilizio idoneo a incidere sulla consistenza dell'immobile**.

Pergotenda ed edilizia libera: quando una copertura su terrazzo non è legittima

La controversia nasce dall'installazione, sul terrazzo di un appartamento, di **due strutture metalliche affiancate**, realizzate in posizione di continuità tra loro e destinate a coprire la superficie esterna di pertinenza dell'unità immobiliare.

Non si trattava di un intervento marginale o di modesta entità, ma di una struttura di dimensioni rilevanti, costituita da **pilastrini e travi metalliche**, ancorata alla parte frontale del fabbricato e dotata superiormente di un sistema di **lamelle frangisole in alluminio movimentate meccanicamente**.

A seguito del sopralluogo e degli accertamenti istruttori, l'amministrazione comunale aveva ritenuto che l'opera non potesse essere ricondotta all'ambito dell'edilizia libera e aveva quindi avviato il **procedimento repressivo**, poi concluso con l'adozione dell'**ordine di demolizione**.

Secondo il Comune la struttura installata non presentava i caratteri tipici della pergotenda, ma integrava un intervento edilizio idoneo a incidere in modo significativo sulla configurazione del terrazzo, sulla percezione del prospetto e, più in generale, sulla consistenza dell'immobile.

Il proprietario aveva impugnato il provvedimento sostenendo, al contrario, che il manufatto dovesse essere qualificato proprio come pergotenda e che, pertanto, rientrasse tra le opere eseguibili senza titolo abilitativo.

In questa prospettiva, il ricorrente aveva insistito sul fatto che la struttura fosse destinata esclusivamente a garantire **protezione dal sole e dagli agenti atmosferici**, richiamando il glossario dell'edilizia libera approvato con il **D.M. 2 marzo 2018**.

A queste contestazioni si era poi aggiunto, con un secondo ricorso, un ulteriore argomento difensivo fondato sulla sopravvenuta disciplina del cosiddetto **Salva Casa**.

Il ricorrente aveva infatti cercato di valorizzare un atto interno dell'amministrazione, sostenendo che, alla luce della nuova formulazione dell'**art. 6, comma 1, lett. b-ter) del d.P.R. n. 380/2001**, l'intervento avrebbe dovuto essere ormai considerato riconducibile all'edilizia libera. Anche sotto questo profilo, dunque, la questione non riguardava soltanto la qualificazione originaria del manufatto, ma si estendeva all'**incidenza concreta delle modifiche normative sopravvenute** sul regime abilitativo dell'opera.

Edilizia libera: cosa prevede l'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001

La qualificazione dell'intervento si colloca all'interno di un quadro normativo che, negli ultimi anni, è stato interessato da interventi di aggiornamento non sempre lineari, soprattutto per quanto riguarda il **confine tra edilizia libera e interventi soggetti a titolo abilitativo**.

Il primo riferimento è naturalmente rappresentato dall'**art. 6 del d.P.R. n. 380/2001**, che disciplina le attività realizzabili in edilizia libera e che, nella sua formulazione aggiornata dal **d.l. n. 69/2024**, ha incluso tra queste anche alcune opere finalizzate alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.

In particolare, la **lett. b-ter)** del comma 1 consente l'installazione di elementi quali tende, pergole e strutture assimilabili, ma pone una condizione molto chiara: tali interventi non devono determinare la **creazione di spazi stabilmente chiusi**, né comportare **incrementi di superficie o di volume**.

Questa previsione, letta insieme al glossario dell'edilizia libera approvato con il **D.M. 2 marzo 2018**, ha contribuito a consolidare l'idea che alcune tipologie di opere leggere possano essere realizzate senza titolo edilizio. Tuttavia, proprio la formulazione della norma evidenzia come il discrimine non sia rappresentato dalla **denominazione dell'opera**, ma dai suoi **effetti sull'organismo edilizio**.

In questo senso, il riferimento all'**art. 10, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001** assume un ruolo centrale, in quanto riconduce al permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifiche della volumetria complessiva o dei prospetti. Si tratta di una disposizione che, nella prassi applicativa, entra frequentemente in gioco proprio nei casi in cui strutture apparentemente leggere si traducono, in realtà, in interventi idonei a incidere in modo stabile sulla configurazione dell'immobile, richiedendo quindi un **titolo edilizio maggiore**.

Pergotenda: perché non conta la struttura ma la funzione della copertura

Il TAR ha costruito il cuore del proprio ragionamento sulla **nozione di pergotenda**, prendendo le distanze da un'impostazione ancora molto diffusa nella pratica, che tende a qualificare queste opere sulla base della loro configurazione esteriore o, più spesso, della loro **denominazione commerciale**.

Il punto di partenza è invece un principio che la giurisprudenza ha ormai consolidato, ma che continua a essere applicato in modo disomogeneo: la pergotenda non si identifica con la **struttura portante**, bensì con la **funzione svolta dalla tenda**. Ciò che rileva non è l'esistenza di un'intelaiatura, ma il fatto che l'elemento principale dell'intervento sia costituito da un **sistema di copertura retrattile**, destinato a proteggere temporaneamente uno spazio esterno senza alterarne la natura.

Ne deriva che la struttura ha un ruolo necessariamente **accessorio**, quasi servente, e non può mai assumere una propria autonomia funzionale. Quando l'attenzione si sposta dalla tenda alla struttura, è già un primo segnale che si sta uscendo dal perimetro dell'edilizia libera.

Il Collegio ha poi tradotto questo principio in una serie di criteri che, letti nel loro insieme, consentono di verificare in concreto la natura dell'opera. Non si tratta di requisiti da considerare isolatamente, ma di elementi che concorrono a delineare un quadro unitario.

In termini operativi, una struttura può essere qualificata come pergotenda solo quando:

- la copertura è costituita da un elemento effettivamente **retrattile**, cioè destinato a scomparire e non a permanere stabilmente;
- la struttura svolge una funzione **meramente accessoria** e non assume autonomia rispetto alla tenda;
- l'opera non determina la **creazione di uno spazio chiuso**, neppure in via potenziale;
- l'intervento non comporta modifiche apprezzabili alla **sagoma, ai prospetti o alla volumetria** dell'immobile.

A partire da questi elementi, diventa possibile comprendere perché la semplice presenza di componenti regolabili o orientabili non sia sufficiente a ricondurre automaticamente l'opera nell'ambito dell'edilizia libera. Non a caso il giudice ha distinto in modo netto tra **orientabilità e amovibilità**: il fatto che una copertura possa essere regolata o inclinata, come avviene nel caso delle lamelle frangisole, incide sulla modulazione della luce e dell'aria, ma non elimina la presenza della copertura stessa.

L'amovibilità, invece, presuppone che l'elemento possa essere effettivamente rimosso, restituendo allo spazio la sua originaria condizione di apertura. Se questa possibilità manca, o è solo teorica perché richiede lo smontaggio della struttura, viene meno uno dei presupposti fondamentali della pergotenda.

In questa prospettiva, la nozione assume contorni molto più rigorosi di quanto spesso si ritenga e torna a essere ciò che la giurisprudenza ha progressivamente delineato: un elemento leggero, **reversibile**, privo di incidenza sull'assetto edilizio, che non crea nuovi spazi ma si limita a rendere più agevole l'utilizzo di quelli esistenti.

Tutto ciò che si discosta da questo modello, anche solo per alcuni profili significativi, richiede una valutazione diversa e, nella maggior parte dei casi, l'inquadramento nell'ambito degli **interventi soggetti a titolo edilizio**.

Dal principio al caso concreto: perché la struttura installata trasforma lo spazio esterno

Una volta chiariti i criteri che consentono di qualificare una struttura come pergotenda, il TAR ha proceduto a verificarne la concreta applicazione al caso esaminato.

Il primo elemento che è venuto in rilievo ha riguardato la configurazione della struttura, che non presentava i caratteri della **leggerezza e della reversibilità** tipici delle opere riconducibili all'edilizia libera. Il manufatto installato sul terrazzo era infatti costituito da **pilastrini e travi metalliche di dimensioni significative**, stabilmente ancorati alla struttura dell'edificio, in modo tale da determinare un inserimento non temporaneo ma strutturalmente stabile.

A questo si è aggiunta la natura della copertura, affidata a un sistema di **lamelle in alluminio movimentate meccanicamente**. Si trattava, quindi, di elementi rigidi, che potevano essere orientati ma non rimossi senza intervenire sull'intera struttura. La possibilità di regolare l'inclinazione delle lamelle non equivaleva alla loro retrattilità e non consentiva di ricondurre l'opera alla logica della tenda che scompare, lasciando lo spazio aperto.

Inoltre, dal punto di vista funzionale, la struttura, per come era stata realizzata, risultava idonea a **coprire integralmente il terrazzo**, determinando una trasformazione evidente dello spazio esterno, che perdeva la sua originaria condizione di apertura e veniva configurato come **ambiente protetto in modo stabile**.

Questo dato è stato ulteriormente rafforzato dalla considerazione che l'opera si inseriva in un sistema predisposto per essere completato con elementi di **chiusura laterale**, rendendo lo spazio utilizzabile anche in condizioni climatiche diverse e, quindi, potenzialmente assimilabile a un ambiente interno. Non si trattava, quindi, di una protezione temporanea dagli agenti atmosferici, ma di un intervento che, per caratteristiche e finalità, si collocava su un piano completamente diverso.

La combinazione di questi elementi – **struttura stabile, copertura non retrattile, funzione di copertura integrale e predisposizione alla chiusura** – ha portato ad escludere la qualificazione come pergotenda. La valutazione non si è fondata su un singolo aspetto, ma su una **lettura complessiva dell'intervento**, che ha evidenziato come l'opera fosse idonea a incidere in modo apprezzabile sulla configurazione dell'immobile.

Il punto non è rappresentato dalla mera presenza di una copertura, ma dalla capacità dell'opera di determinare una **trasformazione sostanziale dello spazio**, incidendo sulla sua utilizzabilità e sulla sua destinazione funzionale. Quando l'intervento è idoneo a produrre questo effetto, viene meno il presupposto stesso dell'edilizia libera, che è quello di non alterare in modo significativo l'assetto edilizio esistente.

Salva Casa e pergotende: perché la riforma non amplia automaticamente l'edilizia libera

Un ulteriore profilo affrontato nella controversia ha riguardato l'applicazione della disciplina introdotta dal **d.l. n. 69/2024**, con la quale il ricorrente ha cercato di ricondurre l'intervento nell'ambito dell'edilizia libera sulla base della nuova formulazione dell'**art. 6 del d.P.R. n. 380/2001**.

Su questo punto, il TAR ha chiarito che l'inclusione delle pergotende tra le opere realizzabili senza titolo edilizio non ha carattere generalizzato, ma resta subordinata alla verifica in concreto dei **requisiti tipologici e funzionali dell'intervento**.

La norma, infatti, pur ampliando l'ambito dell'edilizia libera, mantiene un limite preciso, escludendo espressamente le opere che comportano la **creazione di spazi stabilmente chiusi o l'incremento di superficie e volume**. Si tratta di un vincolo che non può essere aggirato attraverso una qualificazione meramente formale dell'opera.

Nel caso esaminato, proprio le caratteristiche già evidenziate – copertura stabile, assenza di elementi retrattili e predisposizione alla chiusura laterale – hanno reso evidente come l'intervento fosse idoneo a determinare una **trasformazione dello spazio incompatibile con i presupposti dell'edilizia libera**, anche alla luce della disciplina sopravvenuta.

Ne deriva un'indicazione molto chiara: il cosiddetto **Salva Casa** (per altro non applicabile al caso in esame) non ha modificato i **criteri sostanziali di qualificazione delle opere**, ma si è limitato a tipizzare alcune categorie di interventi che, tuttavia, continuano a richiedere una **verifica concreta della loro incidenza sull'assetto edilizio**.

Ordine di demolizione legittimo: quando manca il titolo edilizio per strutture assimilate a pergotende

Alla luce del percorso argomentativo sviluppato, il TAR ha respinto il ricorso, confermando la **legittimità dell'ordine di demolizione** per una struttura non riconducibile all'edilizia libera e realizzata in assenza del necessario **titolo abilitativo**.

La combinazione tra **copertura stabile, assenza di elementi effettivamente retrattili e predisposizione alla chiusura laterale** ha evidenziato, secondo il Collegio, una trasformazione dello spazio incompatibile con la logica degli interventi liberi, determinando un'incidenza concreta sulla configurazione del terrazzo e, più in generale, sull'assetto dell'immobile.

In questa prospettiva, pur in assenza di una qualificazione espressa in una specifica categoria tipologica, un intervento con queste caratteristiche deve essere considerato **rilevante sotto il profilo urbanistico-edilizio**, con conseguente necessità di un **titolo abilitativo adeguato** e piena legittimità dell'azione repressiva dell'amministrazione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*