

Pergotenda, tettoia o nuova costruzione? Il Consiglio di Stato chiarisce quando si è in edilizia libera

Palazzo Spada affronta la qualificazione delle opere “leggere”, la distinzione tra pergotenda e tettoia e l’onere di dimostrare la necessità di autorizzazione paesaggistica

di [Redazione tecnica](#) – 17.02.2026

Quando una struttura leggera installata su un terrazzo resta nell’ambito dell’**edilizia libera**? Quando, invece, supera quella soglia sottile e diventa una **nuova costruzione** o addirittura una **ristrutturazione edilizia**?

E soprattutto: la sostituzione di una copertura già esistente può essere automaticamente letta come **trasformazione urbanisticamente rilevante**?

Il tema della qualificazione delle **opere leggere** è, da anni, uno degli aspetti più controversi in ambito edilizio: tra pergotende, tende retrattili, gazebo, coperture leggere e strutture a giorno, il confine tra intervento libero e intervento subordinato a **permesso di costruire** non è tracciato dal nome dell’opera, ma dalla sua **consistenza materiale**, dalla sua **incidenza volumetrica** e dal grado di **stabilità e permanenza**.

Non sono rari i casi in cui l’amministrazione qualifica come “tettoia” ciò che il privato considera una pergotenda; altre volte il mutamento dei materiali o il miglioramento estetico vengono letti come trasformazioni edilizie sostanziali. Il risultato è un contenzioso ricorrente, in cui la questione centrale è la **qualificazione giuridica dell’intervento**.

In questo senso va letta la **sentenza del Consiglio di Stato 13 febbraio 2026, n. 1185**, che torna su due nodi decisivi, ovvero la distinzione tra **manufatti leggeri** rientranti nell’**edilizia libera** e opere idonee a creare nuovo volume o superficie utile, accanto all’onere di dimostrare l’effettiva sussistenza di un **vincolo paesaggistico**, senza automatismi derivanti dalla pianificazione locale.

La decisione è interessante non solo per l’esito, ma soprattutto per il metodo con cui il Collegio ha ricostruito la fattispecie, partendo dalla **materialità dell’opera**, prima ancora che dalle sue etichette.

Pergotenda, tettoia o nuova costruzione? Le opere “leggere”, tra edilizia libera e permesso di costruire

La vicenda prende avvio da un ordine di demolizione relativo a una struttura accessoria collocata su un lastrico solare. Per quell’intervento era stata presentata una **SCIA**, con cui i proprietari avevano qualificato le opere come **manutenzione straordinaria** di una struttura a giorno già esistente. Successivamente era stata depositata una SCIA in variante, mantenendo il medesimo inquadramento nell’ambito della manutenzione straordinaria e del **risanamento conservativo**.

A seguito di sopralluogo, però, l’amministrazione aveva ritenuto che l’intervento eseguito fosse difforme rispetto a quanto dichiarato e, soprattutto, che il manufatto dovesse essere qualificato come **tettoia**, quindi come opera non riconducibile all’edilizia libera né alla manutenzione, ma soggetta a titolo abilitativo più incisivo. Da qui l’emissione dell’ordine di demolizione.

Secondo il Comune sarebbe stata inoltre necessaria l’**autorizzazione paesaggistica**.

Il terreno del confronto si è quindi concentrato su due profili distinti ma strettamente intrecciati:

- la **consistenza materiale dell’opera** e la sua qualificazione edilizia;
- la reale esistenza di un **vincolo paesaggistico** idoneo a fondare l’obbligo autorizzatorio.

In primo grado il giudice amministrativo aveva condiviso la tesi comunale, ritenendo l’opera urbanisticamente rilevante. La questione è quindi approdata al Consiglio di Stato, che ha fornito un’interpretazione completamente differente.

Quadro normativo di riferimento

Per comprendere correttamente la decisione è necessario richiamare quanto previsto dall’**art. 3 del d.P.R. n. 380/2001**, che distingue gli interventi in categorie tipizzate, ciascuna con proprie ricadute sul titolo abilitativo richiesto.

Nel caso in esame, il nodo era stabilire se l'intervento potesse essere ricondotto:

- alla **manutenzione straordinaria**;
- al **restauro e risanamento conservativo**;
- alla **ristrutturazione edilizia**;
- oppure alla **nuova costruzione** soggetta a permesso di costruire.

La **ristrutturazione edilizia**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), presuppone un insieme sistematico di opere idoneo a trasformare l'organismo edilizio mediante modifiche, sostituzioni e inserimenti di nuovi elementi e impianti. Non ogni sostituzione di elementi costruttivi integra tale fattispecie: è necessaria un'incidenza sostanziale sulla struttura o sulla configurazione dell'edificio.

Parallelamente, l'**art. 6** disciplina l'**edilizia libera**, che ricomprende interventi privi di rilevanza volumetrica o trasformativa stabile.

Il discrimine, come chiarito dalla giurisprudenza, non risiede nella denominazione dell'opera, ma nella sua **effettiva incidenza urbanistico-edilizia**. Ciò che rileva è la creazione di un nuovo volume, di una nuova superficie utile o di uno spazio chiuso stabilmente configurato.

A questo si aggiunge il profilo paesaggistico. L'**art. 146 del d.lgs. 42/2004** richiede l'autorizzazione per interventi su immobili vincolati, ma presuppone la dimostrazione formale dell'esistenza del vincolo. La pianificazione urbanistica locale non è di per sé sufficiente a fondare l'obbligo autorizzatorio.

La nozione di "manufatto leggero" nella giurisprudenza

Negli ultimi anni la giurisprudenza amministrativa ha progressivamente costruito una nozione sostanziale di **manufatto leggero**, destinata a incidere in modo determinante sulla qualificazione edilizia di pergolati, pergotende, gazebo e coperture retrattili.

Di fatto, non ogni struttura ancorata a un edificio integra una **nuova costruzione**. Perché ciò accada è necessario che l'opera presenti caratteristiche di **stabilità, permanenza e chiusura** tali da determinare la creazione di un nuovo spazio urbanisticamente rilevante.

È su questo terreno che si colloca la differenza tecnica tra **pergotenda** e **tettoia**:

- la **tettoia**, in senso proprio, è una struttura di copertura stabile, non retrattile, idonea a determinare una modifica permanente della sagoma e del prospetto dell'edificio;
- la **pergotenda**, invece, è un'opera leggera, la cui funzione principale è garantire una migliore fruizione dello spazio esterno, senza alterarne in modo stabile la consistenza edilizia.

La qualificazione dell'intervento non può essere frutto di un automatismo terminologico, ma deve discendere da un'**analisi tecnica concreta dell'opera**.

L'analisi del Consiglio di Stato

Il Collegio ha costruito la propria decisione su due direttrici autonome ma convergenti:

- la **consistenza effettiva dell'intervento realizzato**;
- l'assenza di prova circa l'esistenza di un **vincolo paesaggistico**.

La sostituzione di una struttura già autorizzata

I giudici d'appello hanno accertato che sul terrazzo fosse già presente una struttura autorizzata sin dal 2002.

Nel dettaglio, l'intervento contestato non aveva comportato l'ampliamento della superficie coperta, nè incremento volumetrico, nè la creazione di un nuovo spazio chiuso.

Si trattava della **sostituzione di una copertura preesistente**, di pari estensione, con una soluzione tecnica ritenuta più efficace e migliorativa sotto il profilo estetico, non della realizzazione ex novo di una struttura su un terrazzo libero, ma della sostituzione di un elemento già assentito.

Il Consiglio ha escluso che tale intervento potesse integrare una **ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'art. 3, lett. d), del d.P.R. 380/2001, poiché non vi era un insieme sistematico di opere idoneo a trasformare l'organismo edilizio. La mera sostituzione di un elemento accessorio già autorizzato non determina, di per sé, una trasformazione dell'assetto edilizio.

In assenza di incidenza stabile su volume, superficie o sagoma, non si configura una **trasformazione urbanisticamente rilevante**.

L'assenza di spazio chiuso stabilmente configurato

Il Collegio ha richiamato l'orientamento consolidato secondo cui i **manufatti leggeri** rientrano nell'edilizia libera quando:

- non hanno autonomia funzionale rispetto all'edificio principale;
- non creano uno spazio chiuso stabile;
- sono caratterizzati da elementi di copertura **retrattili e non permanenti**.

Nel caso concreto, i pannelli regolabili e completamente retrattili non determinavano la chiusura stabile del terrazzo. Mancavano quindi i presupposti per qualificare l'opera come **nuova costruzione** o come **tettoia** in senso proprio.

Peraltro, la qualificazione è stata ancorata alla **documentazione fotografica** in atti, valorizzando la verifica materiale dell'opera.

Il profilo paesaggistico: il vincolo non si presume

In riferimento all'**autorizzazione paesaggistica**, il Consiglio di Stato ha evidenziato come non fosse stata dimostrata l'effettiva sottoposizione dell'immobile a vincolo ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Il **vincolo paesaggistico** non può essere desunto in via implicita dalla pianificazione urbanistica locale. In assenza di tale dimostrazione, non può essere imposto l'obbligo di autorizzazione ex art. 146.

Conclusioni

Il **Consiglio di Stato ha accolto l'appello**, riformando la sentenza di primo grado e annullando l'ordinanza di demolizione.

La decisione chiarisce alcuni punti essenziali per la pratica professionale:

- la sostituzione di una copertura già assentita, senza ampliamento o incremento volumetrico, non integra automaticamente una **nuova costruzione**;
- la qualificazione dipende dalla **consistenza materiale dell'opera**, non dalla sua denominazione;
- la presenza di elementi retrattili e non stabili esclude la creazione di uno spazio chiuso urbanisticamente rilevante;
- il **vincolo paesaggistico** deve essere puntualmente dimostrato e non può essere presunto dalla sola pianificazione locale.

La pronuncia assume rilievo non solo per l'esito, ma per il percorso argomentativo seguito dal Collegio. La qualificazione dell'intervento è stata condotta partendo dalla **consistenza concreta dell'opera**, verificando se vi fosse un'effettiva incidenza sull'assetto edilizio e territoriale oppure una mera sostituzione di un elemento accessorio già assentito.

La definizione di un intervento non può fondarsi su categorie nominalistiche, ma richiede un'analisi tecnica puntuale della struttura, dei materiali, della stabilità e dell'incidenza volumetrica. È su questi elementi che si misura la legittimità dell'opera.