

# Il Salva Casa non salva le finte pergotende

Il decreto-legge 69/2024 rende "libere" tende, pergotende e vetrate panoramiche amovibili (VEPA), ma a precise condizioni

di [Giorgio Tacconi](#) – 13.10.2025

Chi volesse allestire su un terrazzo una **“pergotenda”** dotata di **chiusure scorrevoli in plastica**, capace di trasformare lo spazio esterno in un **ambiente abitabile, magari climatizzato**, pensando che tale intervento sia stato **“liberalizzato” dal cd. decreto Salva Casa**, farebbe bene a tener conto di quanto afferma sulle **finte pergotende** la Corte di Cassazione penale, Sez. III, nella sentenza n. 29638 del 22 agosto 2025:

*“In tema di reati edilizi, **non rientrano nella nozione di pergotenda di cui all’art. 6, comma 1, lett. b-ter), dpr n. 380 del 6 giugno 2001, come novellato dall’art. 1, comma 1, lett. a), decreto-legge n. 69 del 29 maggio 2024, convertito con modificazioni dalla legge n. 105 del 24 luglio 2024, i manufatti leggeri che implicano la creazione di uno spazio chiuso idoneo a determinare la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio e soggetti, come tali, a regime autorizzatorio”.***

## Salva Casa e “finte pergotende”: le condizioni

Per fare a meno del regime autorizzatorio, la pergotenda deve essere:

- funzionalmente destinata alla **sola protezione dal sole e dagli agenti atmosferici**;
- strutturalmente costituita **esclusivamente da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile**, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili;
- **addossata o annessa** agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all’estensione dell’opera;
- **non deve determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso** con conseguente variazione di volumi e di superfici;
- deve avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l’impatto visivo e l’ingombro** apparente e si armonizzi alle preesistenti linee architettoniche.

Se **manca una sola di queste condizioni**, la pergotenda non può essere in “edilizia libera” bensì rappresenta una **costruzione edilizia** necessitante di titolo abilitativo. La “vera” pergotenda è una **struttura leggera** diretta a soddisfare esigenze che, seppure non precarie, risultano funzionali solo a una **migliore vivibilità** degli spazi esterni di un’unità già esistente, tipo terrazzi e giardini, poiché essenzialmente finalizzate ad attuare una **protezione dal sole e dagli agenti atmosferici**.

## Quando si è davanti a una nuova costruzione

In pratica, la pergotenda è una **tenda, realizzata in un materiale retrattile**, con elementi accessori leggeri di sezione esigua, eventualmente imbullonati al suolo purché **facilmente disancorabili**, necessari al sostegno e all’estensione della tenda stessa.

La **creazione di nuovi spazi chiusi** o comunque di un nuovo ambiente stabile o l’incremento di superfici o di nuovo volume abitabile, con **chiusura totale di due pareti**, e una **copertura di plastica spessa** e con l’utilizzo di pilastri di dimensioni non trascurabili, determinando il **[mutamento della destinazione d’uso](#)** del terrazzo, rendono la pergotenda una **nuova costruzione**, cioè un organismo edilizio rilevante comportante **trasformazione del territorio** e perciò necessitante del **permesso di costruire**.

Il decreto “Salva Casa”, ricorda la Cassazione, **non incide su tali principi**, non potendo sanare interventi che comportino un effettivo aumento volumetrico. Gli interventi qualificati come **[attività in edilizia libera](#)** dal decreto-legge 69/2024 riguardano sì tende, pergotende e vetrate panoramiche amovibili (VEPA), ma in ogni caso la struttura **non deve determinare la creazione di spazi chiusi** e deve avere un impatto visivo minimo.

## I requisiti consolidati dalla giurisprudenza

Il caso trattato nella sentenza riguardava il ricorso di un proprietario che era stato condannato dal Tribunale per reato edilizio, per aver **violato il regolamento edilizio** del Comune avendo realizzato su un

terrazzo in un centro storico di una **struttura metallica di oltre cinque metri per tre**, addossata ai muri per due lati e chiusa completamente per gli altri due, sormontata da una copertura a scorrimento in materiale plastico, con un'**altezza superiore ai 2,5 metri consentiti**. La Cassazione ha confermato la decisione del giudice di merito, in base alla giurisprudenza consolidata che ha definito **precisi requisiti**, affinché una pergolanda rientri nell'edilizia libera, che in conclusione riassumiamo schematicamente:

- **funzione principale:** protezione dal sole e dagli agenti atmosferici;
- **struttura:** leggera, temporanea, come tende retrattili o elementi mobili e regolabili, con eventuali parti fisse di sostegno non rigide;
- spazi stabilmente chiusi: **no**;
- aumenti di volume o superficie: **no**;
- mutamento di destinazione d'uso: **no**;
- impatto edilizio stabile e permanente: **no**;
- impatto visivo: **minimo**.

Articolo tratto da *Teknoring*