

Pergotenda: quando è considerabile come attività in edilizia libera

AUTORE: *Alfonsina Capone*

Le pergotende, strutture mobili o fisse che proteggono gli spazi esterni da agenti atmosferici senza trasformare l'ambiente in uno spazio chiuso, sono classificate come interventi di edilizia libera, purché rispettino determinati requisiti tecnici ed estetici. La sentenza del Consiglio di Stato n.607/2025 chiarisce che tali strutture, dotate di coperture retrattili e vetrate scorrevoli, non comportano modifiche sostanziali del volume o della destinazione d'uso dell'immobile, e non sono soggette a permessi edilizi se inserite nell'ottica di migliorare la fruibilità degli spazi esterni senza alterarne la natura provvisoria.

Strutture amovibili e permessi edilizi: la questione delle pergotende

Da tempo si discute quale sia la natura di una struttura pergotenda, la cui funzione principale è quella di garantire una protezione temporanea da agenti atmosferici, ossia se sia o meno un elemento di arredo per spazi esterni senza trasformare l'ambiente in uno spazio chiuso, alterandone la volumetria.

Chi possiede spazi aperti spesso presenta la necessità di installare strutture tipo pergotenda, ossia strutture, mobili o fisse, che si utilizzano per arredare e proteggere gli spazi esterni (come terrazzi, balconi e giardini), dal sole, dalla pioggia e dal vento. La loro caratteristica principale è quella di essere parzialmente o completamente amovibili, infatti si appoggia ad una parete fissa per poi prolungarsi in avanti verso lo spazio aperto. Ci sono poi dei pilastri che sorreggono la copertura. Esse possono essere dotate anche di pareti laterali, che possono essere scorrevoli o amovibili, per offrire maggiore protezione.

Ulteriori chiarimenti sono arrivati con il **Decreto Salva Casa (DL 69/2024)**, che ha definito la pergotenda, come attività edilizia libera, sostenendo che non necessitano di permessi di costruzione, a patto che soddisfino alcuni requisiti specifici.

In particolare con l'art. 6, comma 1, lett. b-ter del DPR 380/01, le pergotende vengono inserite nella categoria delle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, includendo anche tende da sole, pergole bioclimatiche con teli retrattili, e altri elementi di protezione solare regolabili.

Affinché sia considerata opera di edilizia libera occorre sempre soddisfare, come anticipato precedentemente, i seguenti requisiti:

- **non devono creare spazi chiusi** o aumentare il volume dell'immobile;
- le strutture devono essere annesse all'immobile, anche se richiedono supporti fissi;
- devono rispettare criteri tecnici ed estetici che riducano l'impatto visivo;
- devono essere in armonia con l'architettura esistente.

Con la sentenza del Consiglio di Stato n. 607/2025 viene affrontato un interessante caso relativo alla qualificazione di un'opera edilizia e alla necessità di un titolo edilizio per interventi realizzati su un terrazzo pertinenziale. In particolare, il ricorso riguarda la decisione del Comune di Roma di ordinare la demolizione

di una struttura con copertura retrattile e vetrate scorrevoli, realizzata in difformità rispetto a una concessione in sanatoria. Al centro della controversia vi è la qualificazione della struttura come "pergotenda", che, secondo l'appellante, non avrebbe dovuto essere sottoposto a titolo edilizio.

Il riconoscimento delle pergote come interventi di edilizia libera

Il cuore della vicenda della sentenza del Consiglio di Stato n. 607/2025, verte intorno all'installazione di una pergote, installata sul terrazzo pertinenziale dell'abitazione e successivamente sottoposta ad una ordinanza di demolizione.

La struttura, in oggetto, è composta da una **copertura retrattile**, nonché addossata al prospetto principale e **chiusa lateralmente da vetrate scorrevoli a pacchetto**, delle dimensioni di circa 5,10 per 2,60 metri, con altezza variabile tra 2,20 e 2,45 metri. L'opera risulta stabilmente collegata alla parete esterna e alla pavimentazione del terrazzo e comunica direttamente con l'interno dell'abitazione tramite una porta finestra. Essa all'epoca dei fatti risultava arredata con tavolo e sedie.

Il primo giudizio, proviene dal TAR per il Lazio, aveva respinto il ricorso dei proprietari, ritenendo che l'opera, pur di superficie inferiore rispetto alla concessione in sanatoria del 2015, si presentasse diversa. Secondo il TAR, la struttura determinava una chiusura dello spazio esterno, comportando la creazione di una nuova superficie utile in assenza di idoneo titolo edilizio. A causa di tali peculiarità essa non poteva essere considerata una semplice pergote.

In seguito il ricorso viene riproposto in appello al Consiglio di Stato, che, ribaltando l'esito del giudizio di primo grado, sostiene come l'opera in questione dovesse "essere qualificata quale pergote" e pertanto rientrare "tra le opere di edilizia libera."

Inoltre, il Consiglio di Stato rimarca che le pergote non comportino una trasformazione edilizia del territorio, poiché si limitano a migliorare la fruibilità degli spazi esterni senza creare ambienti chiusi o assimilabili a quelli interni. Viene ribadito che la presenza di vetrate laterali scorrevoli e amovibili a chiusura della struttura non ne altera la natura provvisoria, purché non vi sia collegamento con impianti di riscaldamento o aerazione dell'abitazione, elementi assenti nel caso in esame.

Infatti, *"le pergote rappresentano interventi di edilizia libera qualora rimanga il preesistente utilizzo esterno dei luoghi di cui venga solo valorizzata la fruizione con un riparo temporaneo dal sole, dalla pioggia, dal vento e dall'umidità rendendo più gradevole per un maggior periodo di tempo la permanenza all'esterno (Cons. Stato, Sez. VI, 28 dicembre 2022, n. 11530), senza creare un ambiente in alcun modo assimilabile a quello interno, a causa della mancanza della necessaria stabilità, di una idonea coibentazione termica e di un adeguato isolamento dalla pioggia, dall'umidità e dai connessi fenomeni di condensazione (Cons. Stato, Sez. VI, 27 aprile 2021, n. 3393). La pergote, infatti, in tali casi, non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio, in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato (Cons. Stato, Sez. VI, 29 novembre 2019, n. 8190; VI, Sez. 25 maggio 2020, n. 3309; Sez. VI, 3 aprile 2019, n. 2206). (...) Le vetrate laterali non fanno perdere alla struttura le caratteristiche di precaria delimitazione dello spazio esterno né trasformano lo spazio esterno, in quanto ne rendono solo maggiore la vivibilità, secondo le indicazioni elaborate dalla giurisprudenza con riferimento alle pergote. (...) Diverso il caso in cui l'area esterna, oltre che delimitata da vetrate richiudibili ed amovibili, venga collegata agli impianti dell'appartamento e dotata di riscaldamento o di altri impianti di aerazione, in quanto, in tal caso, muterebbe significativamente la destinazione funzionale dello spazio."*

La decisione conferma, ancora una volta, la linea interpretativa favorevole a considerare le pergote quali interventi da realizzarsi in edilizia libera, purché non alterino in modo permanente l'assetto degli spazi esterni

o non configurino (mediante chiusure stabili o presenza di impianti) spazi assimilabili ad ambienti interni, siano soltanto utili a valorizzare gli spazi esterni e a migliorare il godimento del bene.