



L'INSTALLAZIONE DI UNA PERGOTENDA PUÒ COMPORTARE UNA RESPONSABILITÀ PENALE

(a cura del dott. Michele Pizzullo, consulente legale nazionale FIMAA Italia)

La Cassazione penale, con la sentenza 22 agosto 2025, n. 29638, conferma che la creazione di nuovi volumi o spazi chiusi esclude l'edilizia libera, in quanto richiede il titolo abilitativo. La Suprema Corte fa espresso riferimento alla pergotenda, ossia a quella struttura finalizzata alla protezione solare e dagli agenti atmosferici, che deve però rispettare precise caratteristiche tipologiche e funzionali affinché la sua installazione possa rientrare nel concetto di edilizia libera. La pergotenda, secondo la definizione che ne dà la giurisprudenza amministrativa, consiste tipicamente in 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/o giardini, poiché essenzialmente finalizzate ad attuare detta protezione.

La pergotenda, dunque, non si connota per la temporaneità della sua utilizzazione, ma piuttosto per costituire un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo.

A tale riguardo, è opportuno evidenziare che, con decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. "Salva Casa"), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, il legislatore ha modificato il d.P.R. 380 del 2001 e, per quanto qui rileva, l'art. 6, aggiungendo la lettera b-ter) senza però modificare la lettera e-bis).

Pertanto, perché non sia soggetta ad alcun regime autorizzatorio, è necessario che l'opera: a) sia funzionalmente destinata alla sola protezione dal sole e dagli agenti atmosferici; b) sia strutturalmente (e conseguentemente) 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; c) sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera; d) non determini la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici; e) abbia 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. In assenza anche di una sola di queste condizioni, l'opera non può essere considerata come soggetta a edilizia libera.

Ne consegue che per poter configurare una struttura come pergotenda, occorre che sia costituita da una tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura di supporto, per aversi realmente una pergotenda e non una costruzione edilizia necessitante di titolo abilitativo, deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario, per l'appunto, al sostegno e all'estensione della tenda; in altri termini, il sostegno della tenda deve consistere in elementi leggeri di sezione esigua, eventualmente imbullonati al suolo (purché facilmente disancorabili). La tenda poi, per essere considerato elemento di una pergotenda (e non considerarsi una nuova costruzione), deve essere realizzata in un materiale retrattile, onde non presentare caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio. Infatti, la copertura e la chiusura perimetrale che essa realizza non presentano elementi di fissità, stabilità e permanenza, proprio per il carattere retrattile della tenda che non comporterebbe la realizzazione di uno spazio chiuso e, quindi, non si potrebbe parlare di organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie (Cons. giust. amm. Sicilia, 28/03/2024, n. 232; Cons. giust. amm. Sicilia, 23/02/2024, n. 131; Cons. giust. amm. Sicilia, 18/10/2023, n. 9063; Cons. St. Sez. II, 04/05/2022, n. 3488; Cons. St., Sez. VI, 27/04/2022, n. 3321).

Da ciò discende che la creazione di nuovi spazi chiusi o comunque di un nuovo ambiente stabile o l'incremento di superfici o di volume escludono che l'opera possa essere qualificata come "pergotenda", restando, di conseguenza soggetta a rilascio di titolo autorizzativo (Cons. St., Sez. VI, 27/04/2021, n. 3393, Sez. VI, 9 febbraio 2021, n. 1207 e Sez. VI, 5 ottobre 2018, n. 5737), pena l'assunzione di responsabilità penale per il proprietario dell'unità immobiliare che disattenda dette prescrizioni.