

# edilportale<sup>®</sup>

TETTOIA, PENSILINA, PERGOLATO,

PERGOTENDA, GAZEBO.

GUIDA AI TITOLI ABILITATIVI

Elaborazione a cura della redazione di Edilportale.

[edilportale.com](http://edilportale.com)

## Sommario

<b>1. Manufatti per gli spazi esterni, caratteristiche e utilizzi</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Tettoia</b>	<b>pag. 4</b>
2.1 Definizione normativa	pag. 4
2.2 Le pronunce dei tribunali	pag. 4
<b>3. Pensilina</b>	<b>pag. 6</b>
3.1 Definizione normativa	pag. 6
3.2 Le pronunce dei tribunali	pag. 6
<b>4. Pergolato</b>	<b>pag. 7</b>
4.1 Definizione normativa	pag. 7
4.2 Le pronunce dei tribunali	pag. 7
<b>5. Pergotenda</b>	<b>pag. 9</b>
5.1 Definizione normativa	pag. 9
5.2 Le pronunce dei tribunali	pag. 9
<b>6. Gazebo</b>	<b>pag. 10</b>
6.1 Definizione normativa	pag. 10
6.2 Le pronunce dei tribunali	pag. 10

# 1. Manufatti per gli spazi esterni, caratteristiche e utilizzi

---

L'esigenza di arredare uno spazio outdoor o installare una protezione dal sole e dagli agenti atmosferici deve fare i conti con la normativa sui titoli abilitativi.

Ferme restando le regole sulla sicurezza statica e la normativa antisismica, è necessario verificare l'**impatto** che il manufatto da installare può provocare sull'ambiente e il paesaggio, ma anche se l'opera è in grado di modificare il prospetto del fabbricato o aumentare il carico urbanistico perché ad esempio, per le sue caratteristiche, incrementa la superficie utile di pavimento.

Gli elementi installati più frequentemente negli spazi esterni sono tettoie, pensiline, pergolati, pergotende e gazebo.

I titoli abilitativi da utilizzare sono determinati prevalentemente dall'utilizzo cui i manufatti sono destinati e in minor parte anche dalle caratteristiche costruttive. In generale, se le opere sono precarie, cioè amovibili, di **modeste dimensioni** e **destinate ad un uso temporaneo**, non sono necessarie autorizzazioni, ma la loro installazione rientra nel regime dell'edilizia libera. Le strutture fisse richiedono invece il permesso di costruire.

La normativa non indica in modo chiaro cosa si intenda per "**modeste dimensioni**" né fornisce dei range di riferimento per orientarsi nella scelta del titolo abilitativo da utilizzare.

Il concetto di **precarietà delle opere** è meno controverso: sia la normativa sia la giurisprudenza sono concordi nell'affermare che non va presa in considerazione la struttura, che può essere indifferentemente pesante o leggera, ma il tempo di utilizzo dell'opera. Se, in generale, una struttura pesante e stabilmente infissa al suolo lascia presupporre un utilizzo duraturo nel tempo, non è detto che un manufatto leggero e facilmente amovibile sia usato solo per scopi temporanei. Anche in questo caso, per capire se è stato utilizzato il titolo abilitativo corretto è necessario condurre degli accertamenti approfonditi.

Per i più diffusi manufatti - tettoia, pensilina, pergolato, pergotenda e gazebo – la normativa fornisce una definizione. Restano però **zone grigie e incertezze** che causano contestazioni e contenziosi, risolti davanti ai Tribunali ordinari o Amministrativi al termine di procedimenti lunghi e dispendiosi.

## 2. Tettoia

### 2.1 Definizione normativa

Secondo il punto 41 del quadro delle definizioni uniformi, allegato al Regolamento edilizio tipo (RET) ([Accordo 20 ottobre 2016](#)), la tettoia è un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta degli spazi pertinenziali.

La giurisprudenza è concorde nell'affermare che la tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri dell'appartamento.

La tettoia aumenta lo spazio vivibile all'esterno della casa e può essere realizzata in vari materiali. Si tratta di un'opera fissa e in molti casi i giudici hanno affermato che è necessario il **permesso di costruire**, mentre in altri che bisogna valutare le dimensioni per scegliere il titolo abilitativo corretto.

Per la realizzazione di una tettoia è necessaria l'**autorizzazione paesaggistica**. Per le tettoie fisse con superficie fino a 30 metri quadri e per le tettoie poste a servizio dei capannoni industriali entro il limite del 10% della superficie coperta preesistente è sufficiente l'autorizzazione paesaggistica semplificata, come previsto dal [DPR 31/2017](#).

### 2.2 Le pronunce dei tribunali

La definizione di tettoia sembra chiara, ma ci sono comunque delle incertezze e delle zone grigie per cui i tribunali si trovano a dover fornire ulteriori spiegazioni.

La Cassazione un po' in tutta Italia ha bacchettato i tentativi di realizzare una tettoia senza le dovute autorizzazioni, affermando che il permesso di costruire deve essere richiesto non solo per la creazione di nuovi volumi, ma per tutti gli interventi che, implicando una modifica del territorio, non possono essere considerati minori.

È inoltre obbligatorio rispettare le **distanze** dagli edifici limitrofi e accertarsi che l'area non sia vincolata. In questo caso bisogna ottenere anche il nulla osta della Soprintendenza competente. Nel 2012 la **Cassazione** con la **sentenza 16776/2012** ha affermato che per determinare la violazione della distanza minima tra due edifici non è necessario che il manufatto edilizio abbia le pareti, ma è sufficiente anche la realizzazione di una tettoia. La distanza deve essere misurata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate.

Il **Consiglio di Stato** con la [sentenza 319/2015](#) ha affermato che una tettoia può essere realizzata solo con permesso di costruire. In caso contrario è un abuso edilizio. La realizzazione di una tettoia, anche se in aderenza ad una parete esistente, non può essere considerata un intervento di manutenzione straordinaria dal momento che non consiste nel rinnovamento o nella sostituzione di un elemento architettonico, ma nell'aggiunta di un elemento strutturale che implica la **modifica del prospetto**.

Ci sono poi dei casi intermedi, in cui è facile fare confusione tra le diverse tipologie di manufatti edilizi. È il caso della differenza tra tettoia e pergolato. Il **Consiglio di Stato** con la [sentenza 825/2015](#) ha spiegato che il **pergolato** non può essere trasformato in tettoia. L'**impatto visivo** della tettoia è maggiore di quello prodotto da un pergolato, che normalmente non ha chiusure laterali ed è costituito da una serie parallela di pali collegati da un'intelaiatura leggera, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire una struttura ombreggiata.

A confermare la natura fissa e stabile delle tettoie è intervenuta la [sentenza 3210/2017](#) con cui il **Consiglio di Stato** ha spiegato che la tettoia abusiva va demolita, anche se realizzata 40 anni prima da un precedente proprietario.

Le norme hanno definito regole specifiche in base al tipo di manufatto, ma non sempre è facile cogliere le **differenze** in modo netto. Il **Tar Lombardia** con la [sentenza 646/2018](#) ha trattato alcuni casi che possono essere definiti "border line". Se un pergolato viene coperto nella parte superiore con una struttura non facilmente amovibile, il manufatto si trasforma in una tettoia ed è quindi necessario dotarsi del permesso di costruire per non incorrere in un abuso edilizio.

Il **Tar Sicilia** con la [sentenza 1497/2018](#) ha ribadito che bisogna valutare le caratteristiche della tettoia e che, in caso di manufatti non precari, ma destinati ad un uso stabile, è necessario ottenere il permesso di costruire. I giudici hanno spiegato anche cosa fare per tutelarsi dagli interventi realizzati con un **titolo abilitativo inadeguato**, ad esempio con una Cila invece di un permesso di costruire. I vicini che sentono di aver subito un danno a causa della realizzazione della tettoia devono diffidare il Comune che ha l'obbligo di effettuare i dovuti controlli e concludere il procedimento con un provvedimento espresso.

## 3. Pensilina

### 3.1 Definizione normativa

In base al punto 38 delle definizioni uniformi allegate al RET, la pensilina è un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e privo di montanti verticali di sostegno.

La pensilina serve, in altre parole, a proteggere le finestre o le porte-finestre dagli agenti atmosferici. Dato che implica una variazione del prospetto dell'immobile, è necessario richiedere un titolo abilitativo che può **variare da Comune a Comune**.

A **Roma**, ad esempio, una circolare comunale ha spiegato che l'installazione di una pensilina con aggetto inferiore a 1,2 metri è assimilabile ad un restauro e risanamento conservativo e quindi necessita della SCIA, mentre la realizzazione di una pensilina eccedente quel limite è da assimilare ad un intervento di ristrutturazione edilizia, con necessità di richiedere il permesso di costruire.

A **Milano** le pensiline sono escluse dal calcolo della superficie utile di pavimento (Slp), ma se la loro superficie supera il 20% della Slp dell'immobile vengono considerate come una nuova costruzione e per realizzarle bisogna richiedere il permesso di costruire.

Valutazioni caso per caso vanno condotte anche per l'autorizzazione paesaggistica.

### 3.2 Le pronunce dei tribunali

Normalmente le pensiline hanno dimensioni inferiori rispetto alle tettoie. Nonostante ciò, la **Cassazione** con la **sentenza 33267/2011** ha equiparato le due tipologie di manufatti. Secondo i giudici, le pensiline e le tettoie hanno le medesime finalità di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici. Per questo, la realizzazione delle pensiline richiede il permesso di costruire.

Il **Consiglio di Stato**, con la [sentenza 4997/2013](#), ha affermato che a fare la differenza sono le **dimensioni** della pensilina. Le pensiline piccole, che possono essere considerate come elementi pertinenziali dell'immobile, possono seguire delle vie semplificate, dalla comunicazione al Comune alla Scia. Quelle di dimensioni rilevanti, ad esempio 50 metri quadri, devono essere considerate nuove costruzioni, anche se smontabili e in rapporto con l'immobile principale. Dal momento che provocano un impatto sul territorio, per la loro installazione bisogna richiedere il permesso di costruire.

Il **Tar Campania** con la [sentenza 3495/2017](#) ha abbracciato la teoria dell'**equiparazione tra pensiline e tettoie**, ritenendo che in generale sia necessario il permesso di costruire quando implicino un'alterazione dell'edificio e siano destinate ad un utilizzo duraturo.

## 4. Pergolato

### 4.1 Definizione normativa

Il pergolato è un elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, costituito da una serie parallela di pali collegati da un'intelaiatura leggera, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire struttura ombreggiante, senza chiusure laterali.

Se di **limitate dimensioni** e non stabilmente infisso al suolo, non necessita di titolo abilitativo, come previsto dal punto 46 del Glossario delle principali opere realizzabili in regime di edilizia libera ([DM 2 marzo 2018](#)).

Secondo il DPR 31/2017, per l'installazione di un pergolato di limitate dimensioni e ancorato al suolo senza opere di fondazione né opere murarie non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica o, a seconda dell'impatto che provoca sul territorio, è richiesta l'autorizzazione paesaggistica semplificata.

I pergolati di **grandi dimensioni**, ancorati al suolo con opere di fondazione o composti da elementi in muratura, che per le loro caratteristiche provocano un impatto sul territorio, normalmente non sono classificati dalla giurisprudenza tra le attività di edilizia libera. Per la loro realizzazione può essere richiesto il permesso di costruire o la Scia, a seconda dei casi.

In base alla zona in cui il pergolato di dimensioni rilevanti deve essere installato, può risultare necessaria l'autorizzazione paesaggistica.

### 4.2 Le pronunce dei tribunali

La definizione di pergolato presente nella normativa non è sufficientemente chiara da individuare, senza margini di errore, quando l'installazione di un manufatto rientra tra gli interventi di edilizia libera e quando sono invece necessarie delle comunicazioni o autorizzazioni. Viene ad esempio indicato in modo generico che deve trattarsi di elementi di limitate dimensioni, ma non sono fornite delle misure indicative.

Le incertezze provocano spesso errori in buona fede, ma anche tentativi di far passare come pergolati strutture che in realtà richiederebbero procedimenti autorizzativi più complessi.

La **Corte di Cassazione** con la **sentenza 23183/2018** ha spiegato che il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore ed è destinato a creare ombra, non ad aumentare l'abitabilità dell'immobile né a creare riparo. I giudici hanno spiegato che per evitare confusione, ma anche l'elusione delle norme sui titoli abilitativi, gli **interventi vanno valutati nel loro complesso** perché la realizzazione dell'opera potrebbe essere frazionata in più livelli, solo apparentemente autonomi. In qualche caso, prima è stato realizzato un regolare pergolato, che è stato poi coperto con elementi fissi, o sostituito con strutture più pesanti ed impattanti.

Anche il **Consiglio di Stato**, con la con la [sentenza 306/2017](#), ha affermato che se il pergolato viene coperto nella parte superiore con una struttura non facilmente amovibile, si trasforma in una tettoia. Dall'edilizia libera si passa quindi al **permesso di costruire**.

Il **Tar Toscana** con la [sentenza 486/2018](#) ha spiegato che il pergolato rientra tra gli interventi di **edilizia libera**, ma solo se di limitate dimensioni. Per non incorrere in errori bisogna rifarsi al Regolamento edilizio del Comune in cui il pergolato deve essere posizionato. Secondo il Tar, l'unico elemento che, a prescindere dalle dimensioni, rientra nell'edilizia libera è la tenda. I bracci metallici eventualmente presenti devono essere considerati elementi costitutivi della tenda, utili a fare da sostegno fisso, e non trasformano la tenda in un pergolato.

Ha insistito sul tema delle "limitate dimensioni" anche il **Tar Campania**, che con la [sentenza 4354/2017](#) ha spiegato che una struttura solida e di dimensioni rilevanti lascia desumere un utilizzo prolungato e non temporaneo del pergolato. Un manufatto con queste caratteristiche comporta una **trasformazione edilizia** del territorio e deve essere considerato come un intervento di nuova costruzione. È quindi necessario il permesso di costruire.

## 5. Pergotenda

### 5.1 Definizione normativa

Un **caso intermedio** tra pergolato e tenda è costituito dalla pergotenda, la cui finalità - secondo la giurisprudenza - è quella di rendere meglio vivibili gli spazi esterni delle unità abitative, come terrazzi o giardini, per determinati periodi di tempo.

L'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento della pergotenda rientrano tra le attività di **edilizia libera**, a prescindere dalle sue dimensioni, come indicato dal punto n.50 del Glossario unico.

La nuova normativa sull'autorizzazione paesaggistica semplificata (DPR 31/2017) prevede che, a seconda delle caratteristiche della pergotenda, per la sua installazione non sia necessaria l'autorizzazione paesaggistica o sia sufficiente l'autorizzazione paesaggistica semplificata.

### 5.2 Le pronunce dei tribunali

Il presupposto della pergotenda è un **utilizzo temporaneo** o limitato a determinate occasioni. Questo requisito è stato messo in evidenza dal **Tar Lazio** con la [sentenza 12632/2017](#). Secondo il Tar, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione che determinano una trasformazione edilizia e urbanistica del territorio. Una struttura leggera, destinata ad ospitare tende retrattili in materiale plastico, non ha invece queste caratteristiche.

Al contrario, quando la struttura per le sue caratteristiche tecniche altera la sagoma dell'edificio, ha una dimensione considerevole e presenta un ancoraggio massiccio al suolo, va classificata come nuova costruzione e per la sua realizzazione è richiesto il permesso di costruire.

Il **Tar Lombardia** con la [sentenza 646/2018](#) ha spiegato che la pergotenda non necessita di titolo edilizio, in quanto l'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa. La struttura è quindi un "mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda". La tenda non può qualificarsi come nuova costruzione perché, essendo in materiale plastico e retrattile, non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante, in grado di comportare una trasformazione del territorio.

Ha dato maggiore attenzione alle caratteristiche costruttive il **Consiglio di Stato**, che con la [sentenza 1619/2016](#) ha affermato che il permesso di costruire non serve neanche se la pergotenda è sorretta da strutture fisse, ancorate al suolo in modo stabile. Le opere precarie non necessitano del titolo abilitativo, ma per stabilire se un'opera è precaria non bisogna far riferimento ai materiali utilizzati o all'assenza di un ancoraggio al suolo o ai muri. L'ancoraggio può infatti essere indispensabile per ragioni di sicurezza anche nelle opere precarie. Ciò che rende un'opera davvero precaria è il suo utilizzo temporaneo.

## 6. Gazebo

### 6.1 Definizione normativa

Il gazebo è una struttura coperta, ma aperta verso l'esterno. Secondo il punto n. 44 del Glossario unico, l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di gazebo di limitate dimensioni non stabilmente infissi al suolo sono opere di edilizia libera.

Il Glossario aggiunge inoltre che rientrano nell'edilizia libera le opere contingenti e temporanee, destinate ad essere rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a 90 giorni. Tra queste, la tabella del glossario annovera i gazebo.

L'installazione di un gazebo rientra quindi negli **interventi di edilizia libera** solo al ricorrere di determinate condizioni strutturali e di utilizzo.

La situazione cambia quando un gazebo ha **dimensioni rilevanti** ed è infisso al suolo in modo stabile perché destinato ad un utilizzo duraturo. In questi casi, a seconda delle caratteristiche del manufatto, può essere richiesta la Scia o il permesso di costruire.

La nuova normativa sull'autorizzazione paesaggistica semplificata (DPR 31/2017) non parla esplicitamente di gazebo, tuttavia specifica che l'installazione di singoli manufatti amovibili rientra tra le opere per cui non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica. Per i gazebo di grandi dimensioni e stabili, potrà essere richiesta l'**autorizzazione paesaggistica** con valutazioni caso per caso.

### 6.2 Le pronunce dei tribunali

Dal momento che la normativa non dà una definizione precisa delle dimensioni per rientrare nell'edilizia libera, le incertezze danno luogo a errori e contenziosi sull'utilizzo dei titoli abilitativi, che i tribunali sono chiamati a risolvere.

Ad esempio, con la [sentenza 556/2018](#), il **Tar Toscana** ha spiegato che i gazebo non precari, ma destinati a soddisfare esigenze permanenti, devono essere considerati manufatti in grado di alterare lo stato dei luoghi e aumentare il carico urbanistico. Non è rilevante la precarietà della struttura, l'amovibilità e la mancanza di opere murarie, perché a determinare il titolo abilitativo è l'utilizzo che si fa del manufatto. Nel caso esaminato dai giudici, il gazebo aveva una superficie di 24 metri quadri, era dotato di una struttura con tubi di ferro, infissi in una piastra di cemento e di una copertura di plastica. Si trattava, quindi, di una struttura destinata a soddisfare esigenze permanenti che alterava lo stato dei luoghi incrementando anche il carico urbanistico.

Il **Consiglio di Stato** con la [sentenza 306/2017](#) ha fatto una premessa: "in relazione ad alcune opere di limitata consistenza e di limitato impatto sul territorio, non è sempre agevole individuare il limite entro il quale esse possono farsi rientrare nel regime dell'edilizia libera o per i quali è richiesta una comunicazione o permesso di costruire". Fatta questa introduzione, ha concluso che se utilizzato come struttura **temporanea**, il gazebo non necessita di titoli edilizi, ma nel caso in cui sia infisso al suolo è necessario il permesso di costruire.



La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di Edilportale.com. Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti

[edilportale.com](https://www.edilportale.com)