



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

Febbraio 2020

Linea Guida n. 4/2020

Oggetto: indicazioni operative per la realizzazione dei pergolati e pergotende.

Facendo seguito ai confronti svolti circa il tema riguardante la disciplina dei pergolati, provo a formulare una proposta che possa portare alla formalizzazione di indicazioni operative per gli istruttori in servizio presso lo Sportello Unico Edilizia.

Il problema manifestatosi da uno specifico caso, ha evidenziato come l'attuale disciplina relativa ai pergolati sia tutt'altro che chiara ed esente da letture soggettive, sia in relazione alla dimensione di tali manufatti, sia per quanto concerne il titolo abilitativo che ne legittima la costruzione.

È opportuno, pertanto, richiamare innanzi tutto alcuni punti fermi della normativa vigente e alcune recenti sentenze del giudice amministrativo, per definire il percorso entro cui muoversi.

1. Il pergolato. Le definizioni

Innanzi tutto va evidenziato che i pergolati, alle condizioni che di seguito saranno descritte, non costituiscono “nuove costruzioni” stante quanto definito attraverso il “Glossario delle opere realizzabili in regime di attività edilizia libera”, elenco che rifacendosi alle definizioni degli interventi edilizi stabilite col dpr 380/2001 assume coerenza nei confronti delle disposizioni non coerenti eventualmente contenute negli strumenti locali (Nda e Regolamenti Edilizi).

Il Glossario include pergolati (e gazebo) tra gli elementi di arredo delle aree di pertinenza (di edifici esistenti, di qualsiasi destinazione), e specifica che qualora tali manufatti siano “**di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo**”, installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento degli stessi, *non*



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

*debbano essere assoggettati ad alcun titolo abilitativo edilizio (diverso il regime paesaggistico, stante che il dpr 31/2017 esige per tali manufatti il rilascio di autorizzazione paesaggistica, limitando la procedura semplificata a quelli **di ingombro non superiore a 30 mq**, esentando *in toto* le sole installazioni esterne poste a corredo di attività economiche).*

La norma recata dal vigente PGT (NdA del PdR, art. 2, punto 27) dispone che per pergolato deve intendersi un *“Manufatto avente natura ornamentale, realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, **facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta**, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici **di modeste dimensioni**; la struttura «orizzontale» del pergolato non potrà essere superiore al 25% della superficie in proiezione orizzontale della struttura”.*

Ritroviamo, quindi, punti di contatto tra disciplina nazionale e locale, importanti ai fini della nostra trattazione, che circoscrivono i pergolati a manufatti che:

- sono privi di strutture aventi connessione stabile al suolo, tale da impedire la facile rimozione degli stessi. In tal senso deve escludersi la presenza di fondazioni, isolate o continue, alle quali le parti in elevazione siano saldamente vincolate al punto da non poter essere rimosse se non attraverso interventi demolitori. Sono, invece, da ritenersi ammissibili pali infissi nel suolo o avvitati a plinti, platee, pavimentazioni.
- costituiscono elementi ornamentali, di arredo, atti a soddisfare bisogni legati alla vita all'aperto, al relax individuale o alla convivialità e che,



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

certamente, possono costituire “estensione” verticale della superficie del giardino o del parco di una residenza. **Altre funzioni (deposito, ricovero automezzi e/o attrezzi) esulano dalle definizioni sopra riportate e, di conseguenza, escono dai confini dell'attività edilizia libera.** Questo aspetto é rilevante anche in relazione all'ulteriore punto di contatto che abbiamo prima osservato, quello riguardante le **dimensioni**, in primo luogo la *superficie d'ingombro* del manufatto, che deve essere “modesta” o comunque “limitata”, tale per cui dalla realizzazione (e dall'uso) di tali manufatti non discenda un'apprezzabile trasformazione urbanistica dei luoghi. Con riguardo alla struttura si parla anche di “leggerezza” della stessa (ci si tornerà più avanti, al paragrafo n. 5 “Ulteriori caratteristiche strutturali”).

Implementa le descrizioni sopra riportate quanto statuito dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato (CdS, VI, n. 306/2017) ove si stabilisce che il pergolato costituisce *“una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un’impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone. Il pergolato, per sua natura, è quindi una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore e normalmente non necessita di titoli abilitativi edilizi. Quando il pergolato viene coperto, nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura non facilmente amovibile (realizzata con qualsiasi materiale), è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie”*.

2. Raffronto e integrazione tra le normative

Soggettività interpretativa e conseguenti difficoltà nell'applicazione della norma esigono, per essere superate, di indicazioni tecniche formalizzate attraverso



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

idoneo atto dirigenziale che possa anche, eventualmente, essere esibito a terzi interessati. Ciò nelle more di un'auspicabile revisione delle norme che potrebbe eventualmente trovare spazio nella redazione del nuovo Regolamento Edilizio. A normativa vigente, va evitata l'introduzione di soglie oggi non contemplate dalle norme che abbiamo a disposizione, ciò perché si introdurrebbe di fatto una variante urbanistica, senza i dovuti passaggi e senza che l'organo competente si sia espresso a riguardo.

Appare, invece, possibile l'applicazione integrata delle disposizioni di rango primario e di quelle che il PdR stabilisce nei singoli tessuti per gli edifici "accessori", ai quali assimilare i pergolati quale particolare sottoinsieme al quale sono attribuite limitazioni meno stringenti.

3. Rapporto con la disciplina del Piano delle Regole

In linea generale il **pergolato** è un manufatto connotato da irrilevante valenza sotto il profilo edilizio, pertanto, esso **può essere realizzato in tutte le aree del territorio comunale, fatte salve alcune eccezioni:**

non è ammissibile, in nessun caso, l'installazione di pergolati all'interno di superfici ricadenti nelle fasce di salvaguardia (art. 51¹ NdA del PdR) e in quelle assoggettate ai vincoli di cui all'art. 56, commi 10, 11 e 12, nonché, all'esterno del centro abitato, nelle fasce di rispetto di cui all'art. 56, comma 7, NdA del PdR.

Resta inalterato l'obbligo di osservanza delle discipline di settore (es.: d.p.r. 13.02.2017, n. 31 in materia di paesaggio; d.p.r. 12.03.2003, n. 120, in materia di valutazione di incidenza dei progetti che riguardino aree ricadenti nei Siti Natura 2000; normativa tecnica per l'edilizia, con specifico riferimento all'art. 65 del d.p.r. 380/2001 per le costruzioni metalliche realizzate in opera; d.p.r.

1 Il riferimento grafico è quello indicato all'art. 51, comma 5, delle NdA del PdR.



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

11.07.1980, n. 753 in materia di ferrovie).

Non possono trovare applicazione, invece, per i pergolati di modeste dimensioni (come definiti al successivo paragrafo 4), procedure dettate da strumenti, locali o regionali, privi di rango legislativo e non discendenti da direttive dell'Unione Europea.

Le informazioni all'utenza, anche verbali, oltre a tenere conto di quanto sopra dovranno dedicare specifica attenzione (anche nei casi riguardanti pergolati realizzabili nell'ambito dell'attività edilizia libera), a immobili ed aree assoggettati a vincolo di bene culturale (art. 10 D.Lgs. 42/2004), in quanto qualsiasi modifica di questi luoghi é assoggettata al preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

4. Il tema dimensionale

Dimensioni e caratteristiche strutturali sono il discrimine alla realizzazione di un pergolato in regime libero o con titolo abilitativo.

La giurisprudenza amministrativa é diffusamente “contenitiva”, considera di dimensioni urbanisticamente rilevanti manufatti (pergolati, portici, tettoie) con superficie d'ingombro oltre i 20 mq, e propende affinché la realizzazione degli stessi si fondi su un titolo abilitativo edilizio (in tal senso si vedano: TAR Calabria, 887/2018; TAR Campania, 4354/2017; TAR Toscana, 556/2018). Occorre pertanto trovare un equilibrio tra l'interesse privato alla realizzazione dei pergolati e quello pubblico all'ordinato sviluppo del territorio.

Un primo rimando va necessariamente a quanto il PdR dispone in tema di manufatti accessori, chiarendo, innanzi tutto, che la presenza/realizzazione di tali manufatti non pone limiti alla realizzazione dei pergolati, così come, al contrario, ove esistano pergolati é comunque garantita la realizzazione di accessori perché solo questi ultimi sono assoggettati alle verifiche stabilite dal



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

PdR.

In ragione della irrilevanza urbanistica dei pergolati, appare congruo garantire che possano essere sempre installati quelli **il cui ingombro non superi i 30 mq**: il richiamo va alla normativa paesaggistica dianzi citata (d.p.r. 31/2017), e **il limite di 30 mq é qui assunto quale riferimento per discriminare tra l'attività edilizia libera e quella assoggettata a CILA** (da presentare per i pergolati > 30 mq ma che rientrano nei limiti dimensionali della pertinenza) **o a permesso di costruire** (per quelli che esulano da tutte le ipotesi precedenti e, di fatto, devono essere equiparati alle nuove costruzioni). L'ingombro del pergolato va misurato sulla massima proiezione al suolo, inclusi eventuali sporti.

Le medesime condizioni valgono per l'installazione di pergolati non sul terreno ma su terrazzi che coprono i piani fuori terra di edifici, specificando che, in questi particolari casi, l'ingombro del pergolato può estendersi all'intera superficie del terrazzo.

5. Ulteriori caratteristiche strutturali

Tornando al punto riguardante la "leggerezza" dei pergolati, si assume che essa sia legata non tanto all'aspetto architettonico quanto ai materiali con cui il pergolato viene realizzato, e alla massa degli stessi.

Senza revisione della normativa vigente é da escludere la possibilità di introdurre una definizione di struttura leggera. Ci si deve riferire, dunque, ai contenuti dell'art. 2, punto 27, NdA del PdR, rispetto ai quali é di piena evidenza che i pergolati non possono essere realizzati con elementi in laterizio o in calcestruzzo, unici materiali ammessi sono:

- legno;
- resine;
- metalli (per questi ultimi si ritiene ragionevole escludere tutti gli



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

elementi, classificati nel sagomario di travi e laminati mercantili, di massa superiore a 10 Kg/ml).

6. Le pergotende. Le definizioni e le caratteristiche

A differenza del pergolato che trova una disciplina anche nel PRG vigente, per la definizione della pergotenda si parte da quella sopra richiamata del “Glossario delle opere realizzabili in regime di attività edilizia libera”, che la definisce elemento di arredo delle aree di pertinenza, finalizzato alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici per una migliore fruizione di uno spazio esterno.

Invero, le caratteristiche delle c.d. pergotende, dopo la pubblicazione del Glossario, hanno progressivamente preso forma attraverso le pronunce giurisprudenziali che, in coerenza con i principi cardine introdotti dal legislatore nazionale, muovendo da alcuni aspetti tecnici, hanno delimitato di fatto un campo di applicazione entro il quale considerare la struttura nel regime di edilizia libera (Consiglio di Stato, Sez. VI, 25.1.2017, n. 306; TAR Lombardia, Sez. II, 2.7.2018, n. 646).

Ferma restando la leggerezza delle strutture, trattata al precedente paragrafo 5, l'elemento fondamentale sul quale la giurisprudenza ha soffermato la sua attenzione è proprio la tenda, quale elemento di protezione dal sole, e facilmente amovibile, che deve considerarsi elemento principale rispetto alla struttura, comunque leggera, che la sostiene².

La tenda deve essere retrattile, ovvero, può anche essere non solo tenda *tout*

2 “Deve trattarsi di una struttura leggera, tanto da far assumere carattere preminente alla tenda che costituisce elemento di protezione dagli agenti atmosferici. Al contrario, quando la struttura per le sue caratteristiche tecniche alteri la sagoma dell’edificio e abbia una dimensione considerevole e presenti un ancoraggio massiccio al suolo, va classificata come nuova costruzione e per la sua realizzazione è richiesto il permesso di costruire” (TAR Umbria, 28.11.2018, n. 629).



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

court ma anche fatta di lamelle leggere; l'importante è che le dette lamelle siano di materiale leggero e siano retrattili/retraibili.

Ove non siano tali, ma si possano solo ruotare/orientare, per ombreggiare, tale caratteristica fa sì che si configuri una copertura fissa (ancorché, si ribadisce, orientabile) e, dunque, una tettoia.

Altra ed ulteriore caratteristica rilevante, sempre ferma restando la disciplina di cui al paragrafo 3 e le caratteristiche strutturali di cui al paragrafo 5, attiene alla mancanza di tamponature/pannellature laterali che costituiscano chiusura della pergotenda, mutandone la natura in quella di un vero e proprio organismo edilizio, connotatosi tale per la creazione di nuovo volume.

Quanto alle dimensioni, non si forniscono specifiche poiché, ad oggi, non sussistono orientamenti giurisprudenziali consolidati, tali da consentire la formulazione di un indirizzo preciso sul punto.

IL DIRIGENTE CAPO AREA IX

Gestione del Territorio

Arch. Gianluca Gardelli

(firmato digitalmente)

IL DIRIGENTE CAPO AREA I

Competitività e Semplificazione per il

Cittadino e le Imprese

Dott. Francesco Fachini

(firmato digitalmente)