



**COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA – QUARTU SANT'ALENI**  
**Provincia di Cagliari**

**Settore 8 - Edilizia Privata**

---

COMUNICAZIONE INTERNA

Pronet \_\_\_\_\_/2023

## **DISPOSIZIONE DI SERVIZIO 02**

**OGGETTO: Direttive su Tende, Tende a pergola, Pergotende, Pergole Bioclimatiche e Vetrate Panoramiche (VEPA)**

**PREMESSO** che pervengono diverse richieste di chiarimenti sulla disciplina da applicare per l'installazione di **Tende, Tende a Pergola o Pergotende, Pergole Bioclimatiche e Vetrate Panoramiche (VEPA)**, rientranti nelle c.d opere minori, per cui si rende necessario assicurarne un'applicazione uniforme nell'ambito del territorio comunale da parte dei vari uffici (Edilizia Privata, Vigilanza Edilizia, Condonò)

**DATO ATTO** che:

- una **tenda da sole** costituita da una semplice struttura di avvolgimento del telo, ancorata ad una parete o al soffitto, anche nel passato, era considerata un'opera di arredo che non comportava trasformazione edilizia ed urbanistica dei luoghi o la creazione di volumetria o superficie
- viceversa il tema delle schermature solari era risultato problematico, con interpretazioni difformi, nei casi di tende aventi caratteristiche costruttive più significative come le pergotende o tende a pergola, in ordine alle quali nel passato la giurisprudenza ha avuto un orientamento incerto
- tuttavia, anche prima dell'approvazione del Glossario delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, approvato con Decreto MIT 2 marzo 2018 ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.Lgs 222/2016, la giurisprudenza amministrativa aveva fornito in varie pronunce, una descrizione omogenea della pergotenda, della sua struttura e del tipo di copertura che la caratterizza, affinché la stessa costituisca un intervento compreso nel regime dell'edilizia libera
- **le pergotende o tende a pergola**, realizzabili liberamente, sono descritte come manufatti in cui *"l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda"* (Consiglio di Stato n. 1207/2021 e n. 5737/2018)
- più in concreto, le caratteristiche che contraddistinguono la pergotenda o tenda a pergola sono state individuate con riguardo alla consistenza, alle caratteristiche costruttive e alla funzione (Consiglio di Stato, sez. VI, n. 2206/2019, n. 4177/2018, 306/2017, 1619/2016):
  - in una struttura leggera ed esile in metallo quale elemento accessorio e necessario al sostegno ed all'estensione della tenda

- in una tenda in materiale plastico retrattile, costituente la copertura che, in quanto avvolgibile o estensibile, non comporta la realizzazione di uno spazio stabilmente chiuso
- nella funzione di rendere maggiormente fruibile lo spazio esterno di unità immobiliari, mediante l'installazione di detta struttura a protezione dal sole e dagli agenti atmosferici
- le più recenti **pergole bioclimatiche**, ovvero quelle strutture in metallo adossate o autoportanti, aperte su più lati, equipaggiate da coperture a lame in alluminio frangisole orientabili ed eventualmente impacchettabili, motorizzate con meccanismo di apertura a farfalla ed eventualmente retrattili, non sono state previste espressamente nel Glossario delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera
- anche le recentissime **Vetrata Panoramiche** composte da pannelli in vetro senza profili verticali, scorrevoli, richiudibili a pacchetto e totalmente amovibili e trasparenti (**VEPA**), finalizzate a favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche e dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio non sono state previste espressamente nel Glossario delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera

**CONSIDERATO** che:

- fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 427/2004, la lettera e-quinquies dell'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 prevede, tra le ipotesi di **attività in edilizia libera**, gli interventi che attengono alle ***“aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici”***
- analogamente l'art. 15 della L.R. 23/85, tra le ipotesi di **attività in edilizia libera** senza alcun titolo abilitativo o comunicazione, al comma 1, lettera f) prevede ***“interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette”*** e al comma 1, lettera i) prevede ***“l'installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti”***
- l'applicabilità a questa tipologia di opere di detto regime amministrativo (di attività edilizia il cui avvio non è soggetto ad alcun titolo abilitativo o comunicazione all'amministrazione comunale) è stata dettagliata dal “Glossario delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera” che, nell'elencare le tipologie di opere eseguibili liberamente nelle suddette aree ludiche o pertinenziali, vi include, alla voce 50, la ***“installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento”***, quindi sia manutenzione che nuova realizzazione, di elementi quali ***“tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, Copertura leggera di arredo”***

**CONSIDERATO** altresì che la L.R. 23/1985 e, in particolare il comma 1, lettera e) dell'art. 10-bis, dispone di sottoporre a SCIA le “*tettoie di copertura di superficie non superiore a 30 mq*”, introducendo quindi un criterio dimensionale per discriminare “*opere minori*” da non sottoporre a permesso di costruire

**VALUTATO** sulla base dell'attuale orientamento giurisprudenziale (CdS sentenza n. 4177/2018) che:

- l'esile e leggera struttura metallica della pergola bioclimatica ha carattere accessorio e funzionale a sorreggere la copertura a lamelle orientabili e/o retrattili e l'ancoraggio della struttura si palesa comunque necessario, onde evitare che l'opera soggetta all'incidenza degli agenti atmosferici, si traduca in un elemento di pericolo per la privata e pubblica incolumità, ma è realizzato con sistemi che garantiscono la facile rimovibilità/smontabilità della stessa senza opere demolitive
- le lamelle in alluminio frangisole motorizzate della pergola bioclimatica (che ruotando possono aprirsi e chiudersi ed eventualmente impacchettarsi) sono, sul piano funzionale, un elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici finalizzato a una migliore fruizione dello spazio esterno all'abitazione, la cui destinazione d'uso resta del tutto immutata, offrendosi semplicemente ai proprietari la possibilità di una di una copertura a protezione delle intemperie
- la copertura delle pergole bioclimatiche non presenta elementi di fissità, stabilità e permanenza in ragione del carattere orientabile e/o retrattile delle lamelle in alluminio con la quale è formata, onde, in ragione della inesistenza di uno spazio di copertura chiuso stabilmente configurato, **le stesse non possono assimilarsi a una tettoia ma bensì ad una pergotenda**
- in definitiva la pergola bioclimatica non configura né un aumento del volume e della superficie coperta (e dunque non è riconducibile ad un intervento di nuova costruzione), né la creazione o la modificazione di un organismo edilizio (e dunque non rientra nella fattispecie della ristrutturazione edilizia), né l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa, in ragione della sua inidoneità a modificare la destinazione degli spazi interni interessati, della sua facile e completa rimovibilità, dell'assenza di tamponature verticali e della facile rimovibilità della copertura orizzontale con esclusiva finalità di riparo e protezione, la stessa va pertanto qualificata come arredo esterno e più precisamente come elemento di **copertura leggero di arredo** la cui realizzazione rientra nelle attività in edilizia libera ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera i), della L.R. 23/85, purchè siano fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/2004

**RAVVISATO**, quindi, che le **pergotende** e le **pergole bioclimatiche** con superfici inferiori a 30 mq con strutture idonee solo a sostenere la copertura leggera superiore, che non presenta elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da delineare uno spazio di copertura chiuso stabilmente configurato, smontabili senza opere demolitive e aperte almeno su due lati possono considerarsi **coperture leggere di arredo** che rientrano negli interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera i), della L.R. 23/85

**CONSIDERATO** infine che:

- le recenti modifiche introdotte all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001 hanno inserito, con la lettera b-bis), le Vetrate Panoramiche (VEPA) tra gli interventi che non necessitano di alcun titolo abilitativo
- la L.R. 23/85, non ha ancora recepito l'innovazione della disposizione Nazionale, e pertanto all'art.15, comma 1, non si contempla tra le attività in edilizia libera la realizzazione delle Vetrate Panoramiche (VePA)
- le disposizioni regionali vigenti in materia edilizia, in quanto espressione della sua competenza esclusiva che gli deriva dall'art. 3 dello Statuto Sardo, sono tali da prevalere sulla normativa nazionale di dettaglio, pur nel rispetto dei principi costituzionali generali ed in particolare di quelli indicati nel nuovo Titolo V della Costituzione, così come previsto dalla circolare n.1, Prot. n.1232/GAB del 11/07/2003, dell'Assessorato Regionale degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica.

**DATO ATTO** che la giurisprudenza del Consiglio di Stato, con sentenza n. 6979/2019, ha già avuto modo di affermare che "la copertura e la chiusura perimetrale con pannelli in vetro scorrevoli richiudibili a pacchetto" di una pergotenda, qualora non presenti peculiarità di "fissità, stabilità e permanenza per il carattere retrattile della tenda e dei pannelli, onde, in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato, non può parlarsi di organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie"

**VALUTATO** che le **Vetrate Panoramiche** composte da pannelli in vetro senza profili verticali, scorrevoli, richiudibili a pacchetto e totalmente amovibili e trasparenti (**VePA**), così come meglio descritte all'art. 6, comma 1, lettera b-bis), del DPR 380/2001, poichè non rientrano tra gli interventi in edilizia libera (nella regione Sardegna) e neanche fra quelli soggetti a permesso di costruire (non comportando aumento di volume o superficie coperta in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato), possono essere inquadrati come **interventi pertinenziali** soggetti a SCIA, ex art. 10-bis, comma 1, lettera c) della L.R. 23/85

**RITENUTO** di dover uniformare l'attività istruttoria degli uffici nello svolgimento delle verifiche di merito delle pratiche SUAPE, nell'ambito del rilascio di provvedimenti espressi e nella definizione degli illeciti edilizi

lo scrivente Dirigente

**DISPONE**

**DI DARE ATTO** che le **tende da sole**, costituite da una semplice struttura di avvolgimento del telo ancorata ad una parete o al soffitto della veranda o balcone, con movimento manuale o motorizzato a caduta verticale o mediante bracci telescopici, per espressa disposizione normativa di cui all'art. 15, comma 1, lettera f) della L.R. 23/85, rientrano tra gli **interventi di edilizia libera** e, se posizionate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, devono essere inquadrati, in base all'art. 2, comma 1, del DPR 31/2017 – voce A.22, tra gli "**interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica**"

**DI DARE ATTO** che le **pergotende e/o pergole bioclimatiche** aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie inferiore a 30 mq;
- realizzate con strutture leggere metalliche idonee al solo sostegno della copertura leggera superiore

- dotate di copertura superiore realizzata con teli plastici retrattili o lamelle in alluminio orientabili o orientabili e retrattili
- realizzate con strutture verticali smontabili senza opere demolitive;
- aperte almeno su due lati;

quali elementi di **copertura leggere di arredo** rientrano nell'ambito degli **interventi di edilizia libera** di cui all'art. 15, comma 1, lettera i) della L.R. 23/85; pertanto nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, non necessitano di titolo legittimante o di comunicazione inizio lavori all'Amministrazione Comunale e, se realizzate in area sottoposta a vincolo paesaggistico, devono essere inquadrate, in base all'art. 3, comma 1, del DPR 31/2017 – voce B.17, tra gli **“interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzativo semplificato”**

**DI DARE ATTO** che le **Vetrature Panoramiche** composte da pannelli in vetro senza profili verticali, scorrevoli, richiudibili a pacchetto e totalmente amovibili e trasparenti (**VePA**), finalizzate a favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche e dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purchè tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volume e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile, quali **opere pertinenziali che non configurano un incremento volumetrico o di superficie utile** rientrano nell'ambito degli **interventi pertinenziali soggetti a SCIA**, ex art. 10-bis, comma 1, lettera c) della L.R. 23/85 e, se realizzate in area sottoposta a vincolo paesaggistico, devono essere inquadrate, in base all'art. 3, comma 1, del DPR 31/2017 – voce B.3, tra gli **“interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzativo semplificato”** in attesa di diversa norma o disciplina e nelle more della modifica al DPR 31/2017.

La presente disposizione di servizio sostituisce integralmente qualsiasi precedente direttiva con essa incompatibile.

Eventuali disposizioni di dettaglio verranno impartite per le vie brevi

Il presente provvedimento viene trasmesso al personale del settore e, per l'opportuna conoscenza, all'Assessore all'Urbanistica, al Presidente della Commissione Consiliare di riferimento, al NVE del Comando di PL e al Segretario Generale, e ne verrà data evidenza a cura del personale dell'unità amministrativa con la pubblicazione nell'albo pretorio per gg 15 e nel sito istituzionale del Comune, nell'area dedicata al Settore Edilizia Privata – Ulteriori informazioni

Il Dirigente  
**Ing. Marco Loddo**