

La Cassazione penale interviene a spegnere gli entusiasmi del c.d. salva casa con riferimento alle PERGOTENDE

Con la sentenza n. 29638 del 22 agosto 2025, la Cassazione penale, sezione terza, ha confermato la condanna per il reato di cui all'art. 44 comma 1 lett. a) D.P.R. 680/2001, a carico dell'imputato che aveva realizzato una pergotenda delle seguenti caratteristiche:

- copertura con sistema di scorrimento in plastica spessa;
- installata su terrazzo di pertinenza della unità immobiliare;
- poggiante su struttura metallica;
- dimensioni ml 5,10x3,70, altezza minima mt 2,55 e massima mt 2,65;
- appoggiata su due lati ai muri preesistenti del terrazzo;
- con chiusura degli altri due lati;
- sorretta da pilastrini metallici di sezione cm 10 x cm8.

Secondo la Corte di Cassazione nella ipotesi descritta il manufatto deve essere considerato NUOVA COSTRUZIONE e la sua installazione NON E' EDILIZIA LIBERA ai sensi dell'art. 6 lett. b-ter D.P.R. 380/2001 (introdotto con il c.d. salva-casa D.L. 29 maggio 2024 n. 69).

Affinchè la PERGOTENDA sia effettivamente manufatto ad edilizia libera, si legge nella sentenza:

- a) la sua funzione deve essere di mera protezione dal sole e dagli agenti atmosferici;
- b) il telo di copertura, anche impermeabile, deve essere retrattile;
- c) può essere sostenuta da pilastrini ma di ridotte dimensioni e sbullonabili;
- d) la chiusura perimetrale non può essere stabile e permanente;
- e) deve essere addossata o annessa ad unità immobiliare di cui costituisce mero accessorio.

La responsabilità penale in caso di pergotende soggette a titolo edilizio sarà contestata anche all'installatore/fornitore ed al professionista Direttore dei Lavori.

7 ottobre 2025

AVV. MARIA DE CONO