

Guida alle strutture libere da permessi



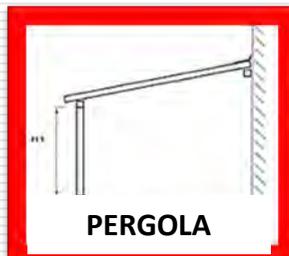
VIVERE IL FUORI

CONTENUTI APPLICAZIONI

DESIGN

REGOLAMENTI

UBICAZIONE



TIPOLOGIE
DI
COPERTURA



TIPOLOGIA
INSTALLAZIONE



FORMA
INCLINATA

SIT-IN

FORMA
PIANA

MEDITERRANEO

COMUNE
DIRITTI
CONDOMINIO
PESAGGISTICA
SISMICA
DETRAZIONI
SANZIONI
SANATORIA

AGGIORNATO AL 15/12/19

* NON RIENTRA IN EDILIZIA LIBERA

PREMESSA

QUESTA E' UNA GUIDA PRATICA delle Pergole e Pergolati inseriti nel glossario dell'edilizia libera D.M. 2/3/2018 in attuazione Decreto SCIA2 (Dlgl 222/2016)
Aggiornato al 15/12/2019

Il Glossario include l'installazione, la riparazione, la sostituzione ed il rinnovamento di **pergotende, gazebo e pergolati** tra le opere di edilizia libera, purché siano di **limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo.**

E' doveroso precisare che ogni Comune ha interpretato a suo modo, il concetto di *limitate dimensioni* e quindi è opportuno consultare lo specifico regolamento del proprio Comune

Dal punto di vista paesaggistico, la nuova legge sull'autorizzazione paesaggistica non parla esplicitamente di gazebo e pergolati; tuttavia la norma parla di strutture ombreggianti e amovibili che vengono trattate in maniera diversa a seconda della tipologia e della destinazione d'uso.

Paolo Conforti

**VIVERE
IL FUORI**



**VIVERE
IL FUORI**

Giardino

SU PLATEA PAVIMENTO o PLINTO

UBICAZIONE

SENZA FORARE IL PAVIMENTO

Terrazzo a Tasca

**VIVERE
IL FUORI**



Terrazzo

**VIVERE
IL FUORI**

Terrazzo

SENZA FORARE IL PAVIMENTO

COPERTURA

Tetto a Lamelle

TIPOLOGIA URBANISTICA
PERGOLATO o PERGOTENDA

**VIVERE
IL FUORI**



**VIVERE
IL FUORI**

Tetto con Telo

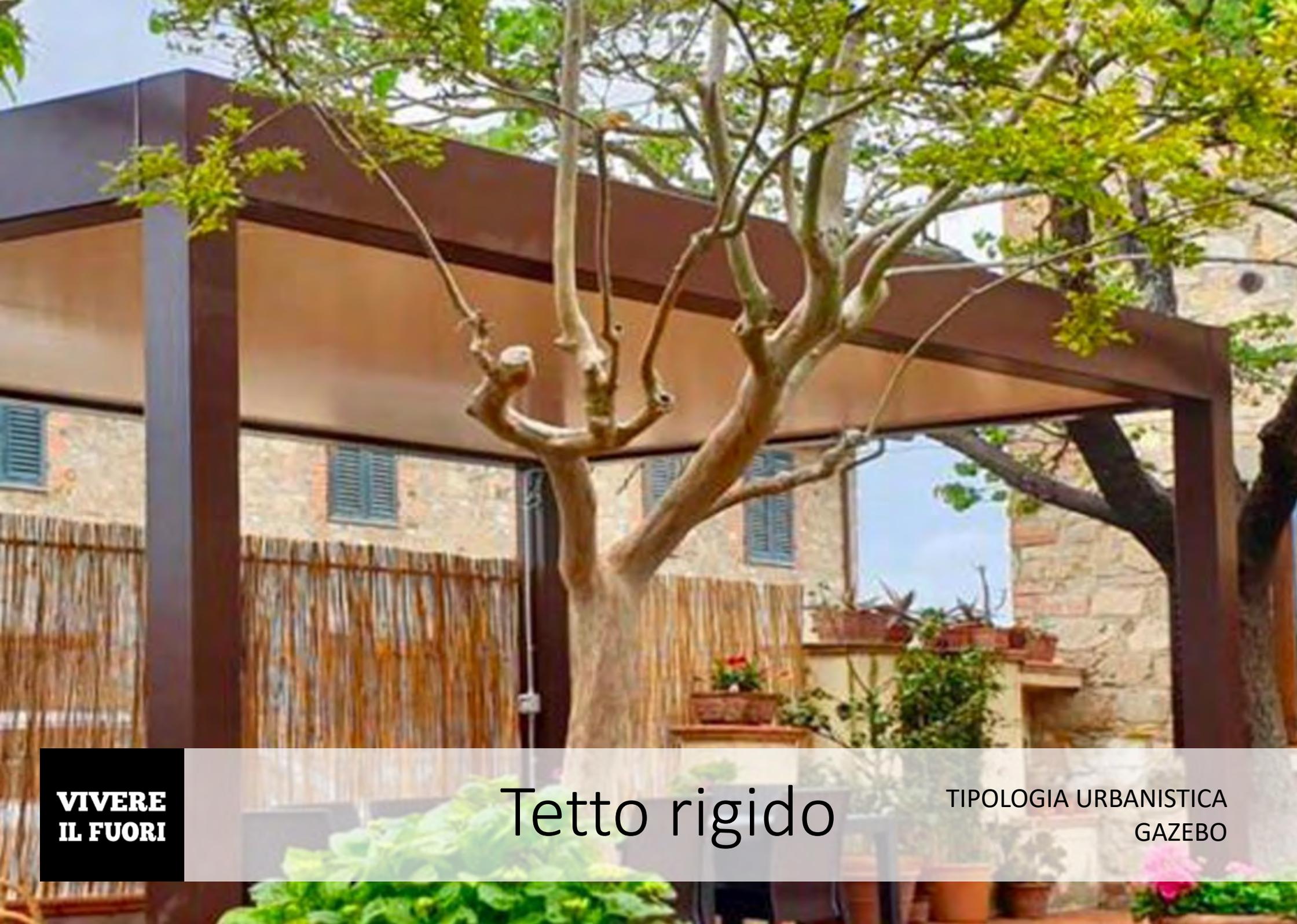
TIPOLOGIA URBANISTICA
PERGOTENDA

COPERTURA

Tetto bambu' e resina

TIPOLOGIA URBANISTICA
PERGOLATO

**VIVERE
IL FUORI**



**VIVERE
IL FUORI**

Tetto rigido

TIPOLOGIA URBANISTICA
GAZEBO

COPERTURA



Tetto con telo

TIPOLOGIA URBANISTICA
GAZEBO

**VIVERE
IL FUORI**

TIPOLOGIA
INSTALLAZIONE

**VIVERE
IL FUORI**

Applicazioni

TIPOLOGIA
INSTALLAZIONE

PERGOLA

Autoportante



**VIVERE
IL FUORI**



**VIVERE
IL FUORI**



TIPOLOGIA URBANISTICA
PERGOTENDA - PERGOLA

Addossata

TIPOLOGIA
INSTALLAZIONE

Appoggiata

TIPOLOGIA URBANISTICA
PERGOLATO - PERGOTENDA



PERGOLATO

**VIVERE
IL FUORI**



**VIVERE
IL FUORI**

Integrata

TIPOLOGIA URBANISTICA
TETTOIA*-PERGOLATO



**FORMA
 INCLINATA**
SIT-IN

Sit-In Tetto Inclinato

**VIVERE
 IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia ⑧ Vento ⑦ Neve ① Luce ⑥ Freddo ③ Durata ⑧

BEST PRICE

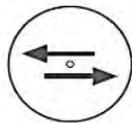
COPERTURA **TELO** IMPERMEABILE TRIPLO STRATO
NON CHIUDIBILE LATERALMENTE
INCLINAZIONE 18%



TELO COPERTURA



STRUTTURA



RETRATTILE



MOTORE

MISURE MASSIME 2 COLONNE: LARGH 400 SPORG 450 CM

VERANDABILE CON VETRI

VERANDABILE CON TENDE



Sit-In Pack Compact 104

SIT-IN



**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia ⑧ Vento ⑨ Neve ② Luce ⑥ Freddo ③ Durata ⑧

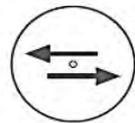
COPERTURA **TELO** IMPERMEABILE TRIPLO STRATO
PREDISPOSIZIONE PER CHIUSURE LATERALI
INCLINAZIONE 15%



TELO COPERTURA



STRUTTURA



RETRATTILE



MOTORE

MISURE MASSIME 2 COLONNE: LARGH 500 SPORG 700 CM

VERANDABILE CON VETRI

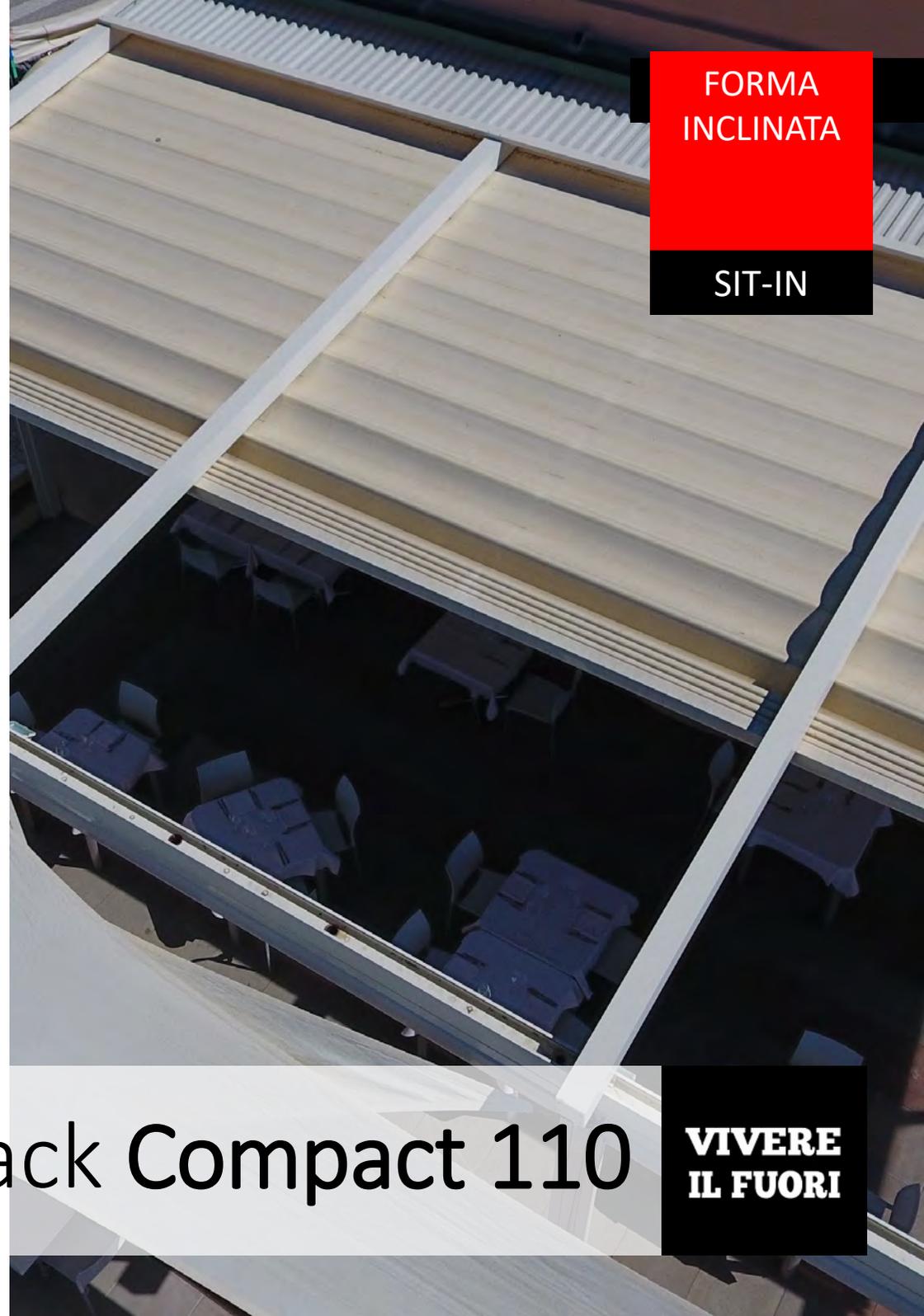
VERANDABILE CON TENDE

FORMA
INCLINATA

SIT-IN

Sit-In Pack Compact 110

**VIVERE
IL FUORI**



Prestazioni

Pioggia ⑧ Vento ⑨ Neve ② Luce ⑥ Freddo ③ Durata ⑧

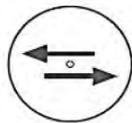
COPERTURA **TELO** IMPERMEABILE TRIPLO STRATO
PREDISPOSIZIONE PER CHIUSURE LATERALI
INCLINAZIONE 15%



TELO COPERTURA



STRUTTURA



RETRATTILE



MOTORE

MISURE MASSIME 2 COLONNE: LARGH 500 SPORG 600 CM

VERANDABILE CON VETRI

VERANDABILE CON TENDE



Sit-In Pack Design 125

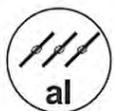
**VIVERE
IL FUORI**



Prestazioni

Pioggia ⑨ Vento ⑧ Neve ⑥ Luce ⑦ Freddo ③ Durata ⑧

COPERTURA TELO IMPEREMABILE TRIPLO STRATO
INCLINAZIONE PER PIOGGIA 7%



LAME COPERTURA



STRUUTTURA



ORIENTABILE

MISURE MASSIME 2 COLONNE: LARGH 600 SPORG 700 CM

Sistema di scarico acqua nella gronda frontale

Resistente al vento CLASSE 5

Orientamento a motore

Interasse guide cm 110

Tettuccio posteriore

Tenuta pioggia 50 lt/ora

Resistenza al carico N.D.

VERANDABILE CON VETRI

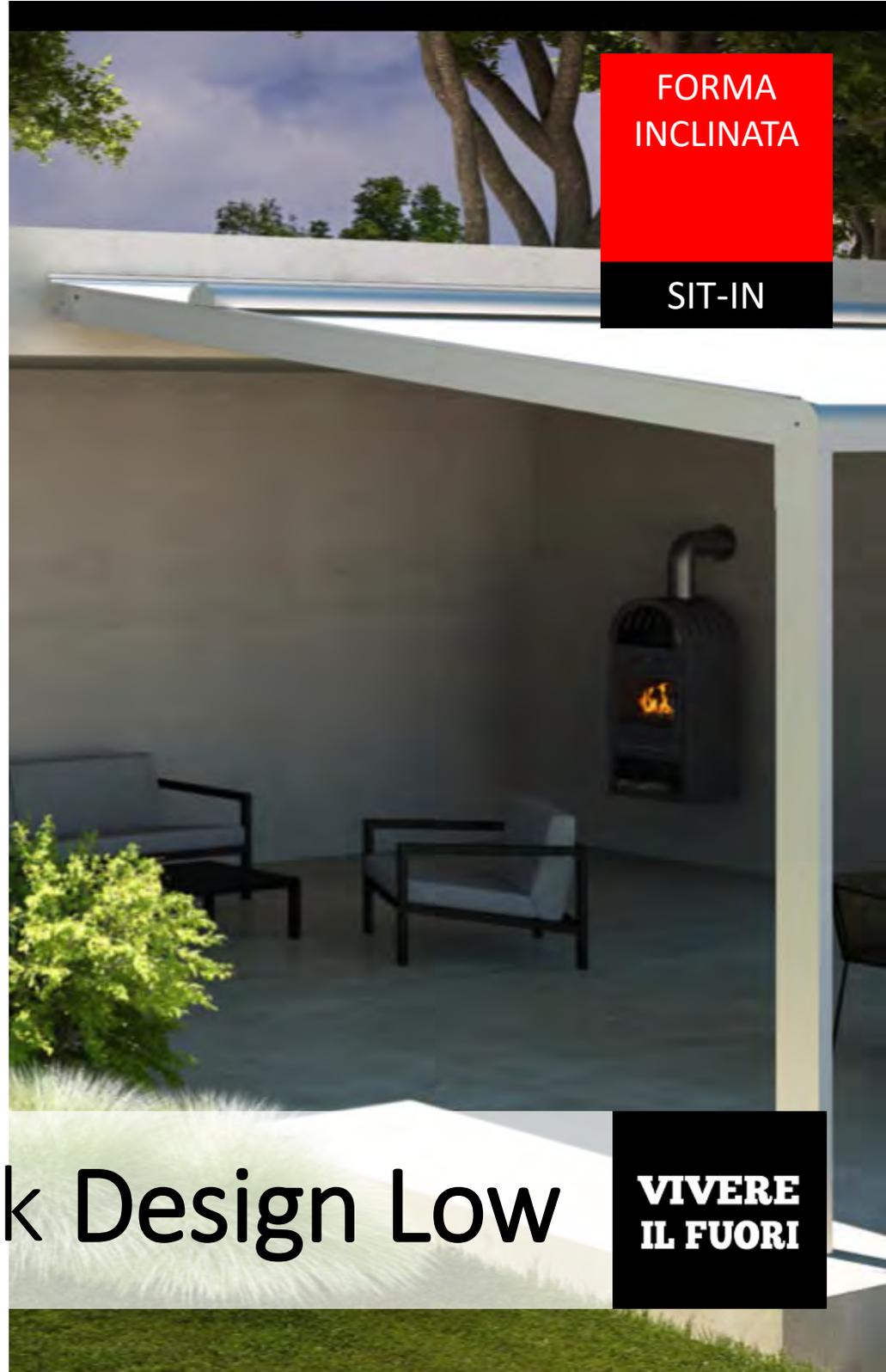
VERANDABILE CON TENDE

FORMA
INCLINATA

SIT-IN

Sit-In Pack Design Low

**VIVERE
IL FUORI**



Prestazioni

Pioggia ⑧ Vento ⑨ Neve ② Luce ④ Freddo ③ Durata ⑧

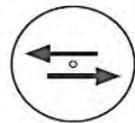
AVVOLGIMENTO DENTRO AL CASSONETTO
COPERTURA **TELO** IMPERMEABILE BLACK-OUT
PREDISPOSTA PER CHIUSURE LATERALI
INCLINAZIONE 18%



TELO COPERTURA



STRUTTURA



RETRATTILE



MOTORE

MISURE MASSIME 2 COLONNE: LARGH 500 SPORG 600 CM

Sistema di scarico acqua nel frangivento con gronda integrata optional

Resistente al vento CLASSE 9 AGGANCIATA

Apertura a motore

Cassonetto posteriore

Tenuta pioggia 50 lt/ora

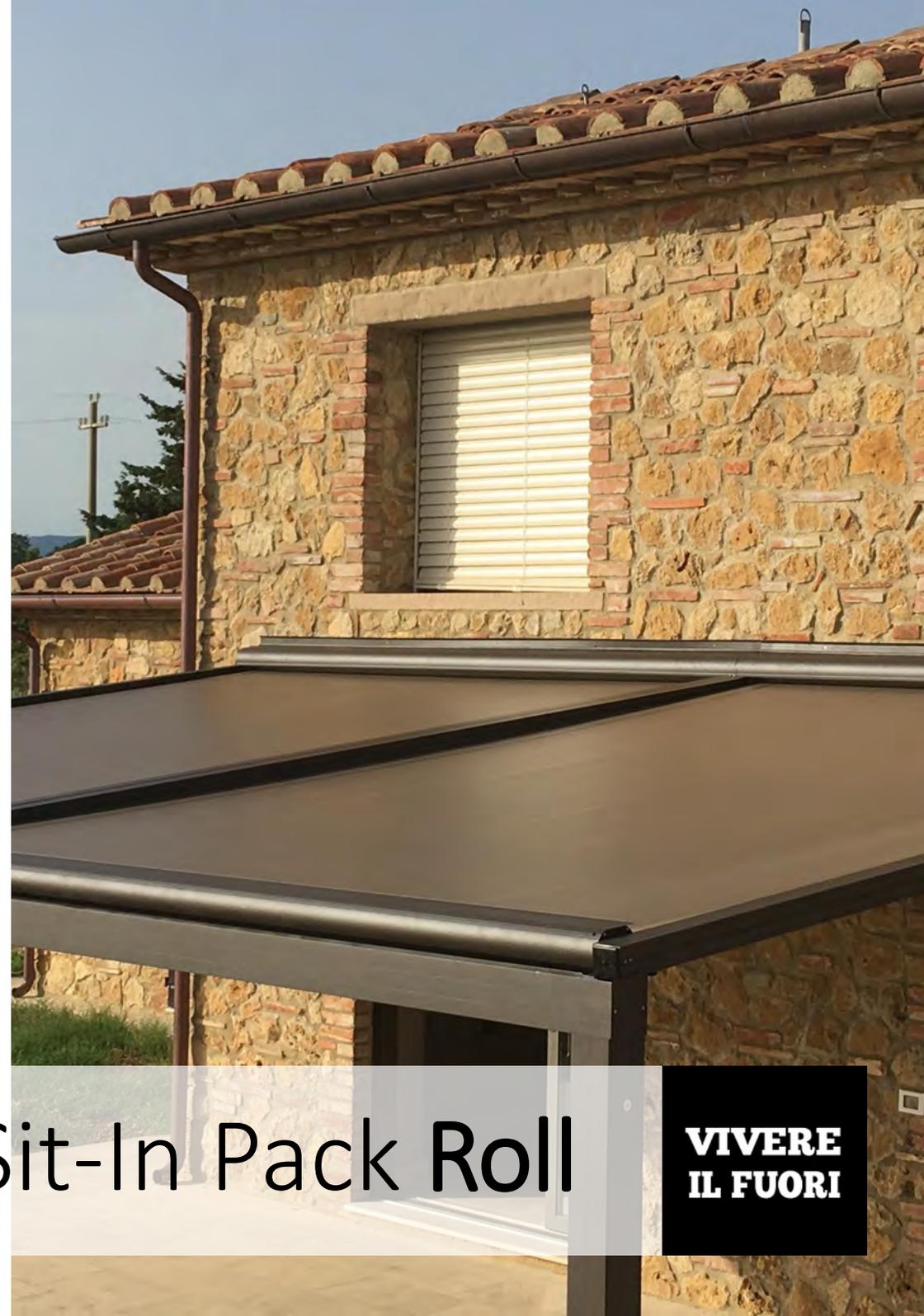
Resistenza al carico N.D.

VERANDABILE CON VETRI

VERANDABILE CON TENDE

Sit-In Pack Roll

**VIVERE
IL FUORI**



Prestazioni

Pioggia ⑧ Vento ⑨ Neve ② Luce ④ Freddo ③ Durata ⑧

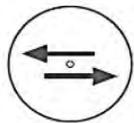
AVVOLGIMENTO DENTRO AL CASSONETTO
COPERTURA **TELO** IMPERMEABILE BLACK-OUT
NON PREDISPOSTA PER CHIUSURE LATERALI
INCLINAZIONE 18%



TELO COPERTURA



STRUTTURA



RETRATTILE



MOTORE

MISURE MASSIME: LARGH 500 SPORG 600 CM

Sistema di scarico acqua nel frangivento con gronda optional

Resistente al vento CLASSE 9 AGGANCIATA

Apertura a motore

Cassonetto posteriore

Tenuta pioggia 50 lt/ora

Resistenza al carico N.D.

VERANDABILE CON VETRI

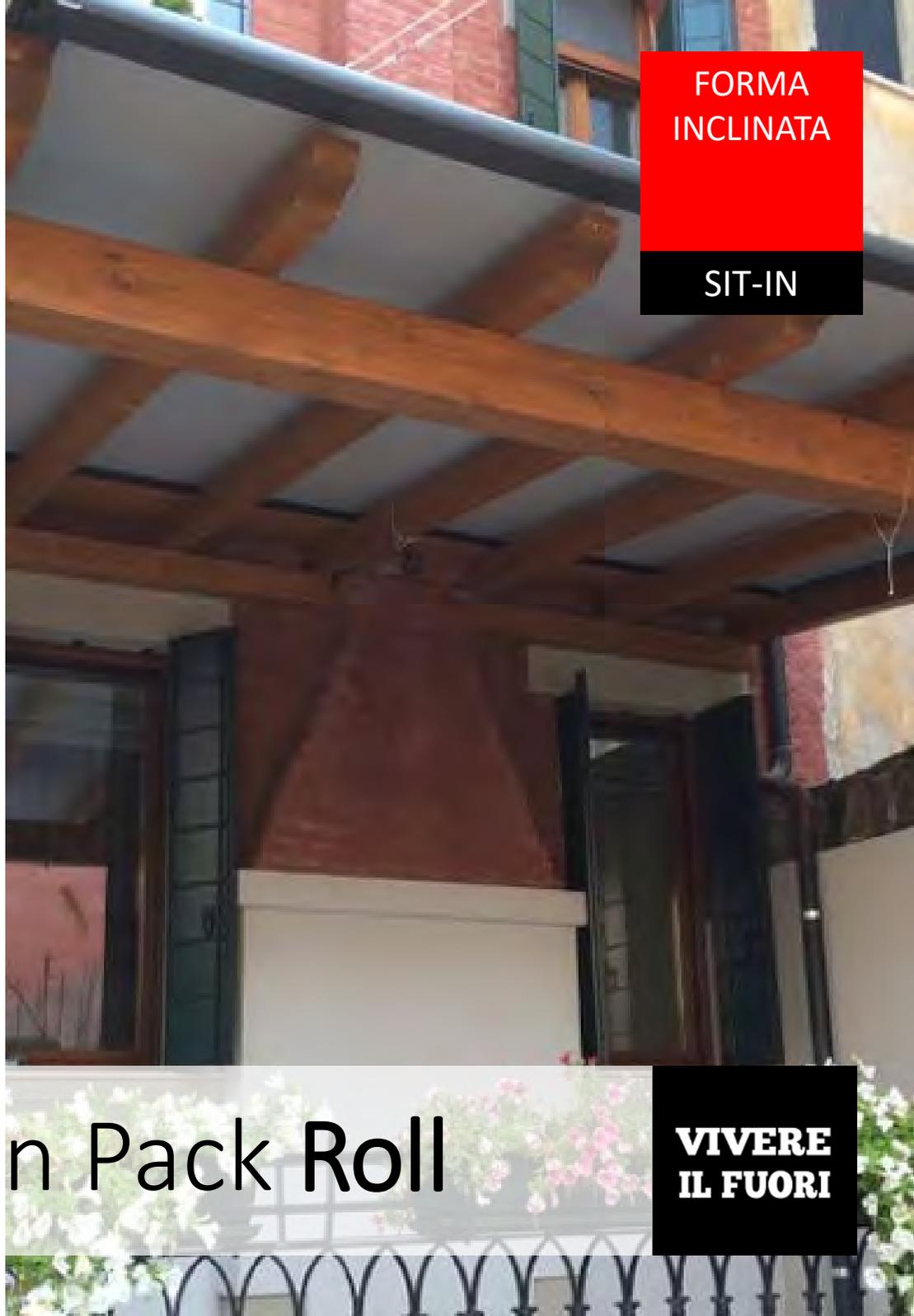
VERANDABILE CON TENDE

FORMA
INCLINATA

SIT-IN

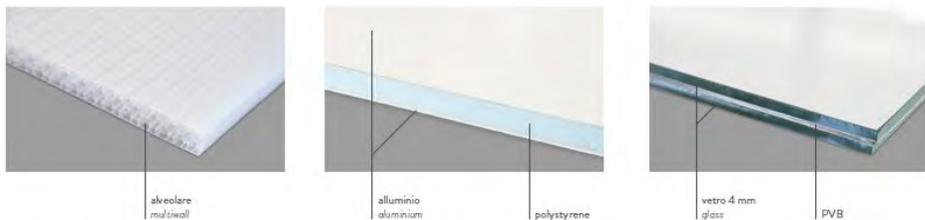
Sit-In Pack Roll

**VIVERE
IL FUORI**



Prestazioni

Pioggia **9** Vento **9** Neve **5** Luce **9** Freddo **7** Durata **8**



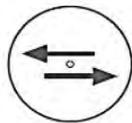
PANNELLI SCORREVOLI
COPERTURA **POLICARBONATO-VETRO-SANDWICH**
PREDISPOSTA PER CHIUSURE LATERALI
INCLINAZIONE 15%



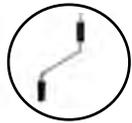
COPERTURA



STRUTTURA



RETRATTILE



MANUALE

MISURE MASSIME PROFONDITA': VETRO 400 CM – POLICARBONATO E SANDWICH 700 CM

Sistema di scarico acqua nel frangivento con gronda integrata optional

Resistente al vento CLASSE 7 APERTA

INTERASSE TRAVI 120 CM CIRCA

APERTURA 50-66-75%

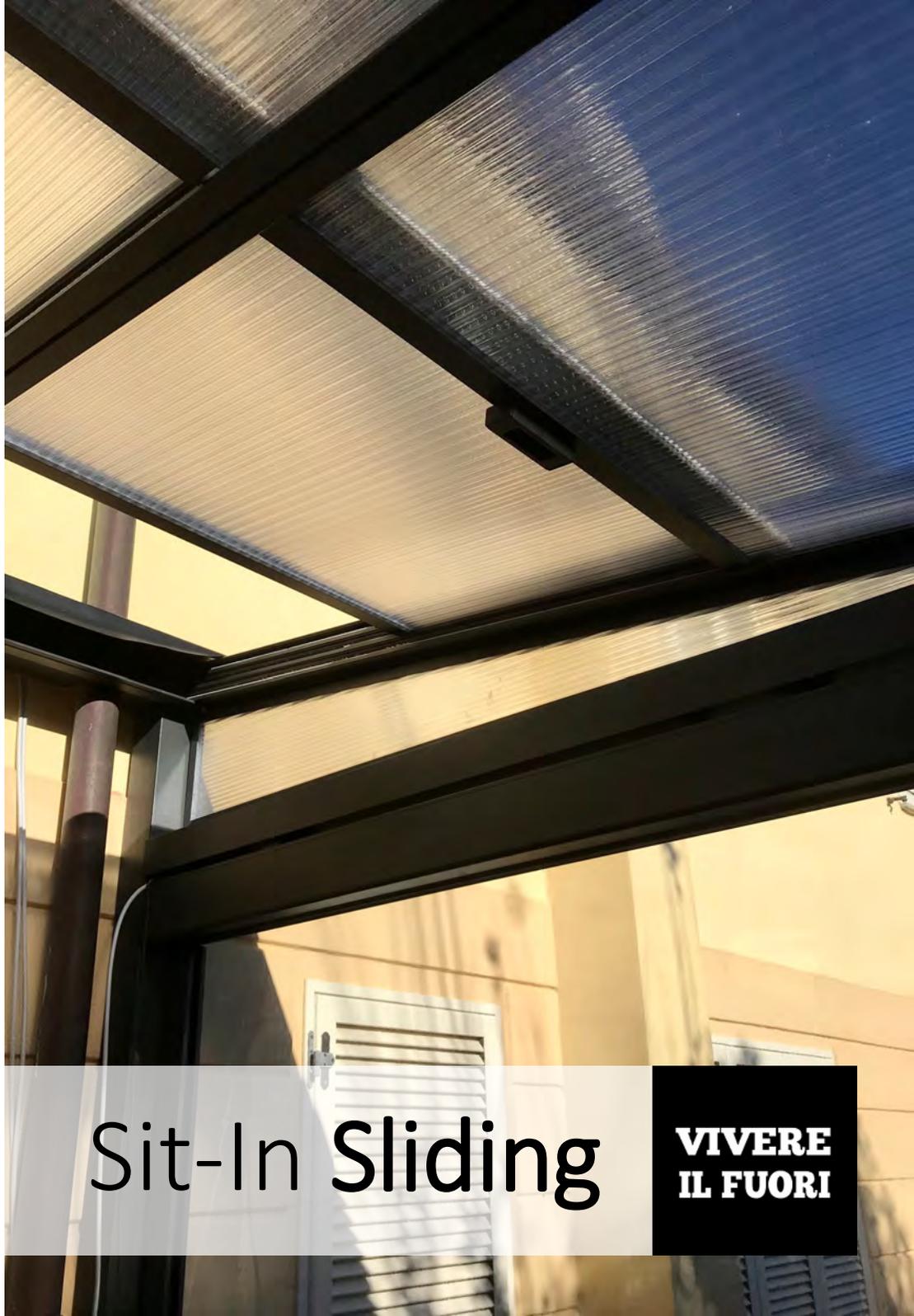
Apertura manuale o a motore

Tenuta pioggia 50 lt/ora

Resistenza al carico N.D.

VERANDABILE CON VETRI*

VERANDABILE CON TENDE



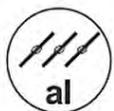
Sit-In Sliding

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia ⑦ Vento ⑦ Neve ⑥ Luce ⑨ Freddo ③ Durata ⑧

COPERTURA LAMELLE ALLUMINIO 12,7 CM
INCLINAZIONE PER PIOGGIA 15%
INTERASSE GUIDE 100 CM



LAME COPERTURA



STRUTTURA



STRUTTURA



ORIENTABILE

MISURE MASSIME 2 COLONNE: LARGH 700 SPORG 600 CM

Sistema di scarico acqua nella gronda frontale

Resistente al vento CLASSE 3

Orientamento manuale o a motore

Interasse guide cm 110

Scossalina posteriore

Tenuta pioggia 50 lt/ora

Resistenza al carico 50 Kg/mq

VERANDABILE CON VETRI*

VERANDABILE CON TENDE

BIO BASIC Orientabile

FORMA
INCLINATA

SIT-IN

VIVERE
IL FUORI



Prestazioni

Pioggia ⑧ Vento ⑧ Neve ② Luce ⑨ Freddo ③ Durata ⑤

COPERTURA BAMBU' e FOGLI DI RESINA O POLICARBONATO
INCLINAZIONE PER PIOGGIA 10%
INTERASSE GUIDE TRAVETTI 80 CM



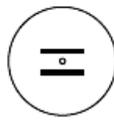
COPERTURA



STRUTTURA



STRUTTURA



FISSA

MISURE MASSIME 2 COLONNE; LARGH 700 SPORG 600 CM

Sistema di scarico acqua su gronda frontale esternaa

Interasse travetti cm 80

Scossalina posteriore

Tenuta pioggia ND

Resistenza al carico ND

VERANDABILE CON VETRI*

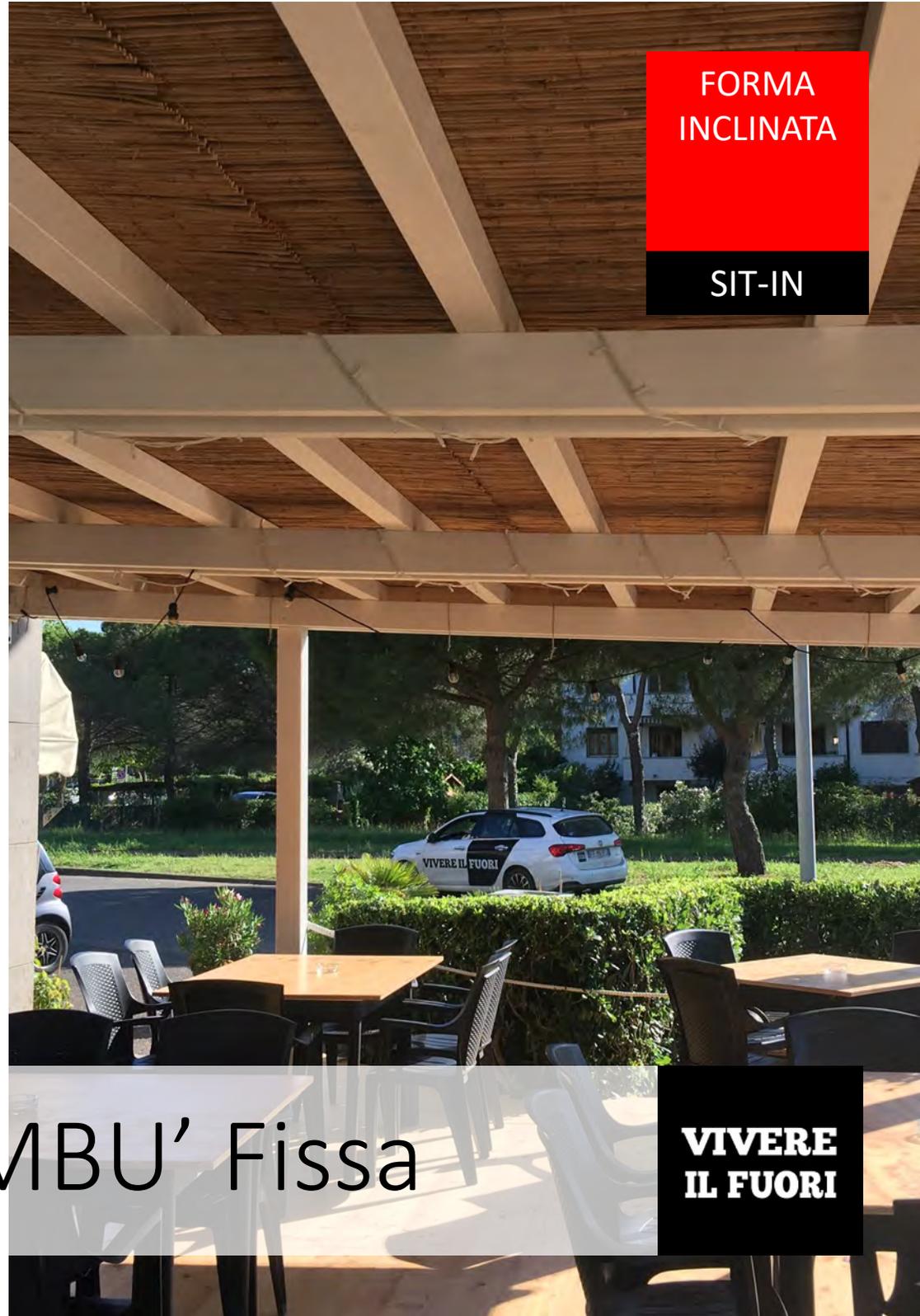
VERANDABILE CON TENDE

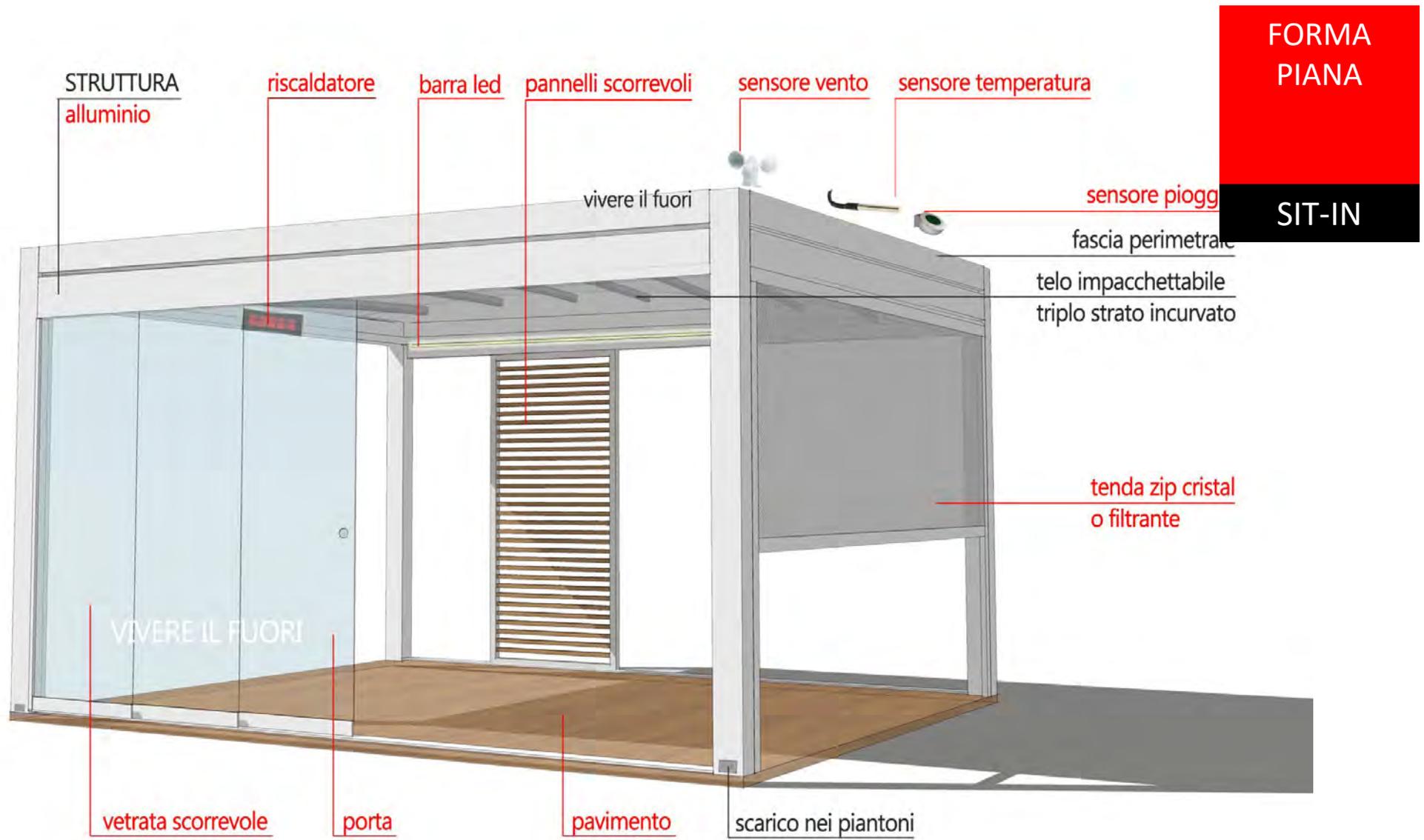
FORMA
INCLINATA

SIT-IN

BAMBU' Fissa

VIVERE
IL FUORI





**FORMA
PIANA**
SIT-IN

Mediterraneo Tetto Piano

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia ① Vento ⑩ Neve ① Luce ⑩ Freddo ① Durata ⑦

PROFONDITA' MASSIMA 640 CM

MEDITERRANEO

**VIVERE
IL FUORI**

Open



STRUTTURA



STRUTTURA



STRUTTURA

Prestazioni

Pioggia ⑨ Vento ⑩ Neve ⑧ Luce ⑩ Freddo ③ Durata ⑩

VETRO DI SICUREZZA FUME'

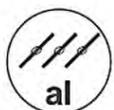
PROFONDITA' MASSIMA VETRO 90 CM

FORMA
PIANA

MEDITERRANEO

VERANDABILE CON VETRI*

VERANDABILE CON TENDE



LAME COPERTURA



STRUTTURA



ORIENTABILE



MOTORE

Bio Glass

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia ⑨ Vento ⑩ Neve ⑧ Luce ⑨ Freddo ③ Durata ⑩

MEDITERRANEO

BEST PRICE

MISURA MASSIMA LAMELLE 400 CM

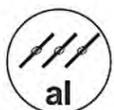
TRAVE LATERALE 16-20-22 CM

LAMELLA 19 CM

COLONNE 11,5 CM

VERANDABILE CON VETRI*

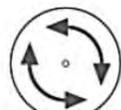
VERANDABILE CON TENDE



LAME COPERTURA



STRUETTURA



ORIENTABILE



MOTORE

Bio Dinamic

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia ⑨ Vento ⑩ Neve ⑨ Luce ⑨ Freddo ③ Durata ⑩

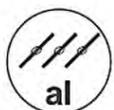
FORMA
PIANA

MEDITERRANEO

MISURA MASSIMA LAMELLE 450 CM
TRAVE LATERALE 23-25 CM
LAMELLE 21 – 25 CM
COLONNE 15-16 CM

VERANDABILE CON VETRI*

VERANDABILE CON TENDE



LAME COPERTURA



STRUETTURA



ORIENTABILE



MOTORE

Bio Classic

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia ⑨ Vento ⑦ Neve ⑧ Luce ⑨ Freddo ⑧ Durata ⑦

MISURA MASSIMA LAMELLE 450 CM
TRAVE LATERALE 23-25 CM
LAMELLA 22.6 CM
COLONNE 15 CM

VERANDABILE CON VETRI*

VERANDABILE CON TENDE



TELO COPERTURA



STRUTTURA

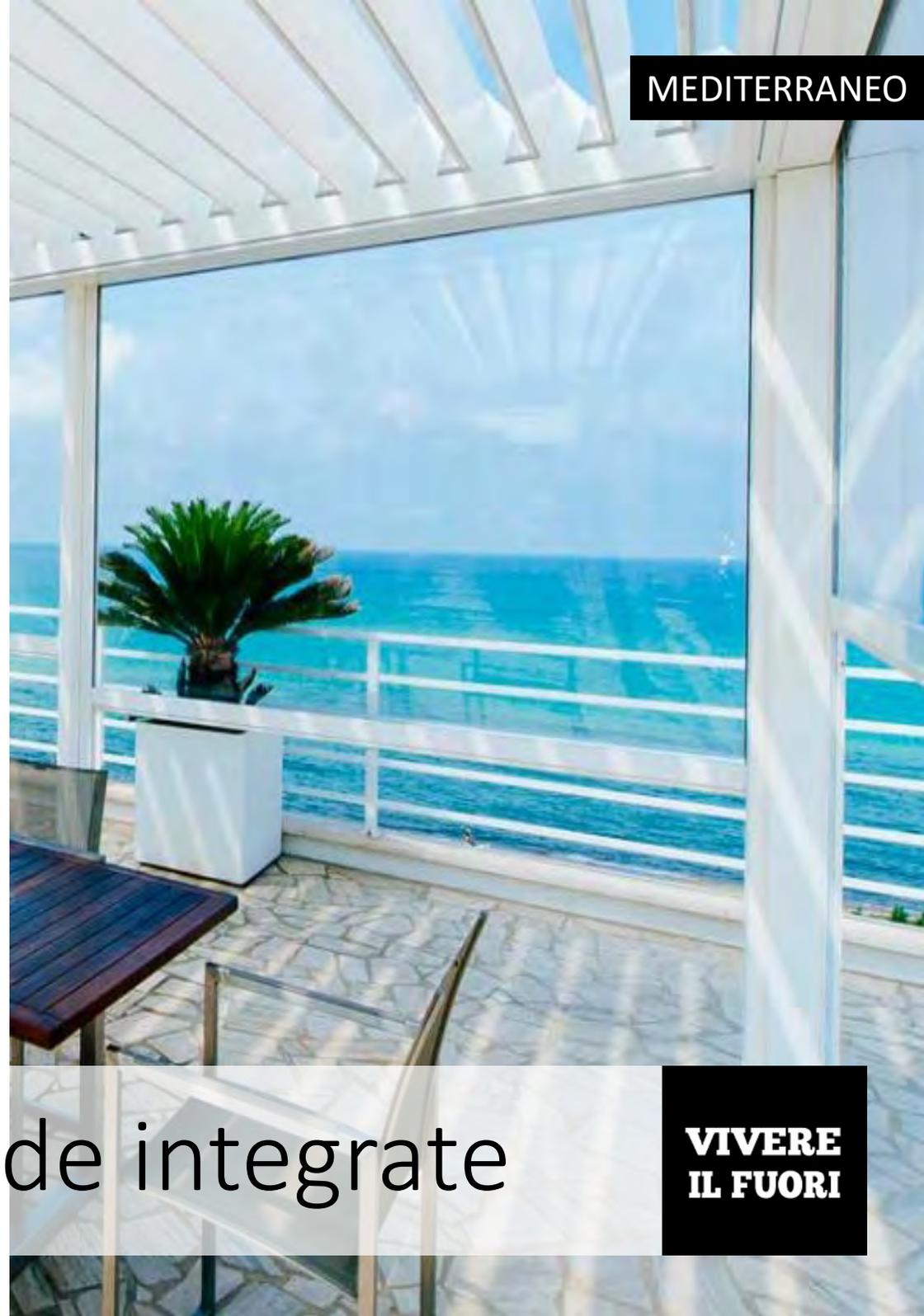


ORIENTABILE



MOTORE

MEDITERRANEO



Bio Classic con tende integrate

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia 9 Vento 10 Neve 8 Luce 10 Freddo 9 Durata 10

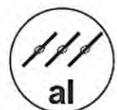
FORMA
PIANA

MEDITERRANEO

MISURA MASSIMA LAMELLE 700 CM CON
ROMPITRATTA
TRAVE LATERALE 35 CM
LAMELLE 33,6 CM
COLONNE 15 CM

VERANDABILE CON VETRI*

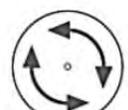
VERANDABILE CON TENDE



LAME COPERTURA



STRUUTTURA



ORIENTABILE



MOTORE

Bio Termica

**VIVERE
IL FUORI**

**VIVERE
IL FUORI**

BIO Pack con rompitratta

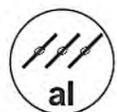
Prestazioni

Pioggia ⑨ Vento ⑧ Neve ⑧ Luce ⑩ Freddo ③ Durata ⑩

MISURA MASSIMA LAMELLE 700 CM CON
ROMPITRATTA
TRAVE LATERALE 25-35 CM
LAMELLE 22-33,6 CM
COLONNE 15 CM
INGOMBRO 30% DELLA PROFONDITA'

VERANDABILE CON VETRI

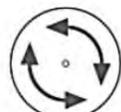
VERANDABILE CON TENDE



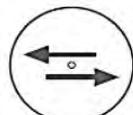
LAME COPERTURA



STRUUTTURA



ORIENTABILE



RETRATTILE



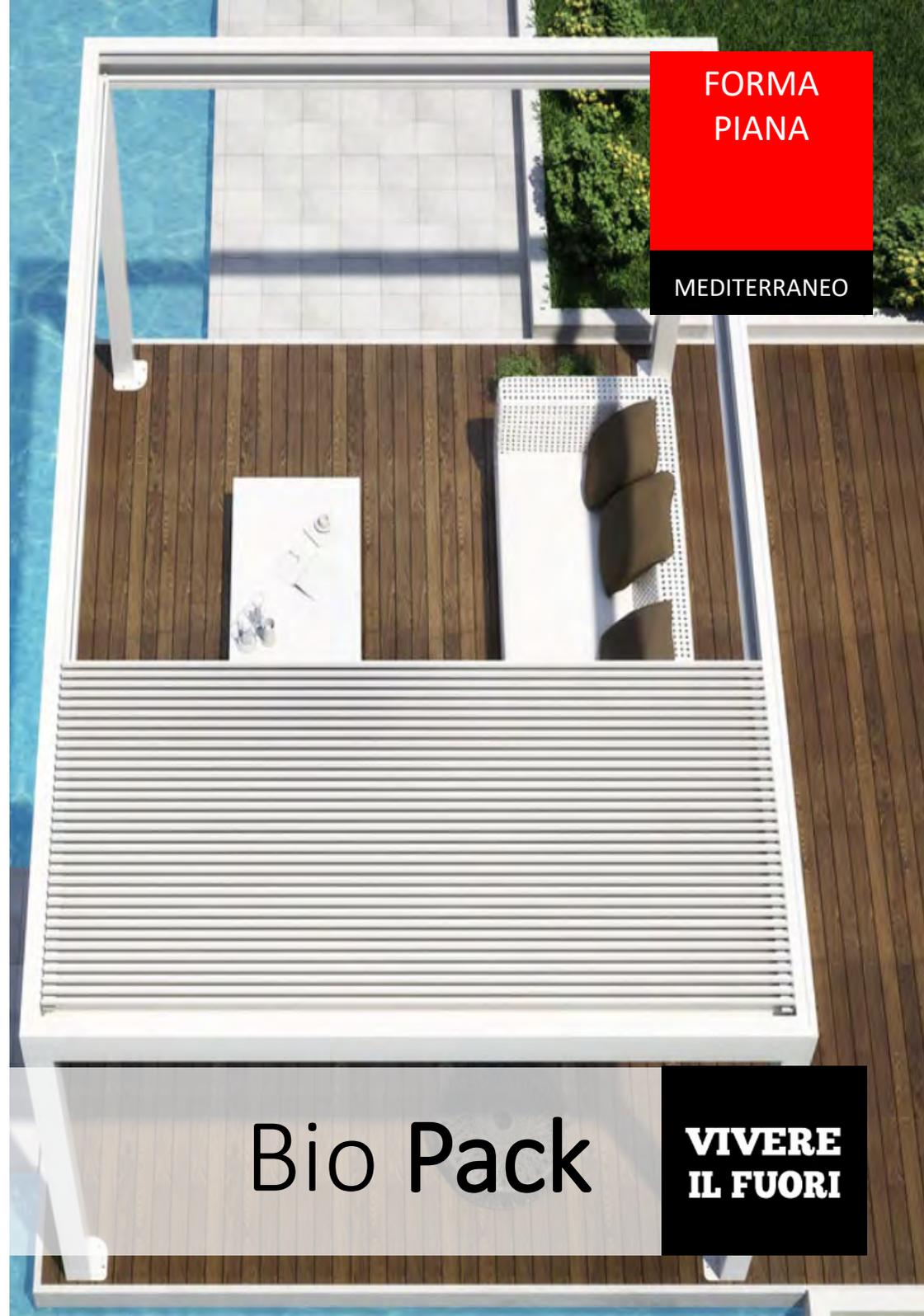
MOTORE

FORMA
PIANA

MEDITERRANEO

Bio Pack

VIVERE
IL FUORI



Prestazioni

Pioggia ⑨ Vento ⑧ Neve ⑧ Luce ⑩ Freddo ③ Durata ⑩

MEDITERRANEO

MISURA MASSIMA LAMELLE 700 CM CON ROMPITRATTA
TRAVE LATERALE 35 CM
LAMELLE 33 CM
COLONNE 15 CM
INGOMBRO 23% DELLA PROFONDITA'

VERANDABILE CON VETRI

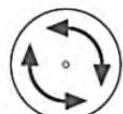
VERANDABILE CON TENDE



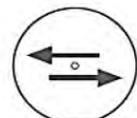
LAME COPERTURA



STRUTTURA



ORIENTABILE



RETRATTILE



MOTORE

BIO Pack Termica

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia ⑨ Vento ⑧ Neve ⑧ Luce ⑩ Freddo ③ Durata ⑩

MISURA MASSIMA LAMELLE 400 CM
TRAVE LATERALE 34 CM
LAMELLE 22 CM
COLONNE 12 CM
INGOMBRO 23% DELLA PROFONDITA'

CARATTERISTICHE

Sistema di scarico acqua nelle colonne

Gronda laterale

Predisposta per chiusure laterali

Resistente al vento

Orientamento e impacchettamento a motore

Predisposta per luci integrate

LAMELLA 222 mm . TRAVE PERIMETRALE h 250 mm

COLONNE 150 MM

CARICO MAX 50 Kg7mq

Pioggia 50 Lt/mq * ora

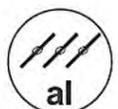
Vento CL 6 scala Beaufort

FORMA
PIANA

MEDITERRANEO

VERANDABILE CON VETRI

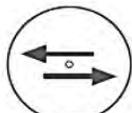
VERANDABILE CON TENDE



LAME COPERTURA



STRUETTURA



RETRATTILE



MOTORE

BIO Pack

**VIVERE
IL FUORI**



Pack con telo

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia 10 Vento 9 Neve 6 Luce 10 Freddo 3 Durata 8

FORMA
PIANA

MEDITERRANEO

MISURA MASSIMA LARGHEZZA 550 CM
TRAVE LATERALE 22 CM
COLONNE 12 CM
INGOMBRO 17% DELLA PROFONDITA'
CALANDRATURA 8 CM

VERANDABILE CON VETRI

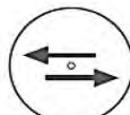
VERANDABILE CON TENDE



TELO COPERTURA



STRUTTURA



RETRATTILE



MOTORE

Pack con telo

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia 10 Vento 10 Neve 6 Luce 10 Freddo 3 Durata 8

MISURA MASSIMA LARGHEZZA 800 CM
TRAVE LATERALE 22 CM
COLONNE 12-14 CM
VETRO A CONTROLLO SOLARE

VERANDABILE CON VETRI*

VERANDABILE CON TENDE

alu

STRUTTURA

ac

STRUTTURA

Leg

STRUTTURA

Open

**VIVERE
IL FUORI**

Prestazioni

Pioggia 10 Vento 10 Neve 6 Luce 10 Freddo 3 Durata 8

FORMA
PIANA

MEDITERRANEO

MISURA MASSIMA 600x600 CM a 4 COLONNE
TRAVE LATERALE 13 CM
COLONNE 10x10 CM
ALTEZZA IN GORONDA 226 CM

VERANDABILE CON VETRI*

VERANDABILE CON TENDE



TELO COPERTURA



STRUTTURA



STRUTTURA

Shed con telo

**VIVERE
IL FUORI**

REGOLARI CON COPERTURA IMPACCHETTABILE
AD USO ABITATIVO SENTENZA 6979/2019

**VIVERE
IL FUORI**

VETRATE PANORAMICHE per la trasformazione in veranda

REGOLARI CON TUTI I TIPI DI COPERTURA

TENDE TRASPARENTI per la trasformazione in veranda

**VIVERE
IL FUORI**

A photograph showing two construction workers on a roof. They are standing on a tiled roof, and a large steel beam is being lifted into place by a crane. The workers are wearing safety gear, including hard hats and harnesses. The sky is clear and blue.

Lavoro chiavi in mano

**VIVERE
IL FUORI**

Costi certi, tempi certi, garanzia 5 anni

Consulenza
Permessi
Progetti
Produzione
Montaggio
Sviluppo
Assistenza



NORMATIVE

- COMUNE
- CONDOMINIO
- PESAGGISTICA
- DETRAZIONI

AGGIORNATO AL 15/12/19

Tenda / Pergola apribile / Pergotenda impacchettabile



La pergola o pergotenda dal punto di vista edilizio è un intervento **non soggetto a titolo abitativo e non necessita di pratica edilizia**. Fonte : <http://www.italiasemplice.gov.it/media/2528/glossario-edilizia-libera.pdf>

Distanze dai confini: esente

Nulla Osta Condominio: esente salvo regolamenti specifici del condominio

Vincolo Paesaggistico: se la zona o il fabbricato sono a vincolo, è necessaria un'autorizzazione semplificata

Riferimento Prodotti: [Sit-in Pack](#), [Mediterraneo Pack](#), [Soffio Pack](#)

Vincoli dimensionali: esente purchè di modeste dimensioni

Detrazioni fiscali: 50% come protezione solare dinamica NON esposta a Nord o inserito in Ristrutturazione

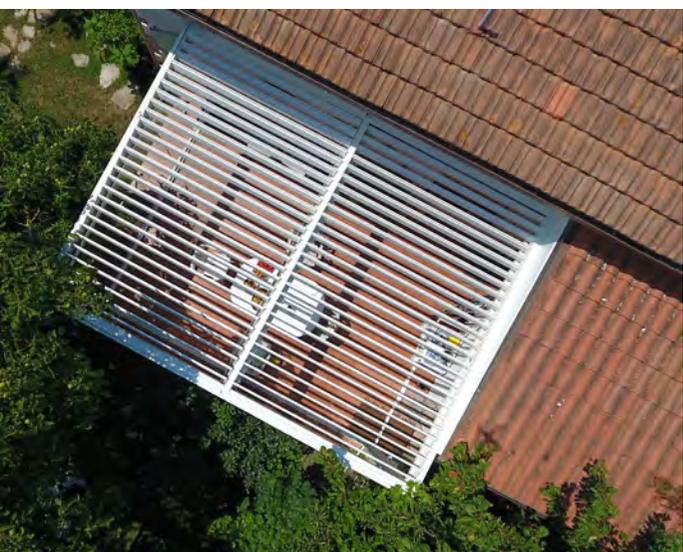
Riferimenti normativi: <http://www.italiasemplice.gov.it/media/2528/glossario-edilizia-libera.pdf>

La "pergotenda" costituisce un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. Tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione, non costituisce un'opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo. L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda (così come definita dal Consiglio di Stato, Sezione VI, 27 aprile 2016, n. 1619).

29/10/2019:SENTENZA SU PERGOTENDA CHIUSA CON VETRI: <https://bit.ly/2Ek6F2H>

**VIVERE
IL FUORI**

Pergolato permeabile aperto sui lati



Il pergolato dal punto di vista edilizio, è un intervento di arredo in edilizia libera e non soggetto a titolo abitativo.

Fonte: <http://www.italiasemplice.gov.it/media/2528/glossario-edilizia-libera.pdf>

In certi casi è necessaria una comunicazione di inizio lavori al Comune

Distanze dai confini: *esente su balconi e terrazze - 3 metri in giardino o autorizzazione scritta del confinante*

Nulla Osta Condominio: *esente o solo da comunicare salvo regolamenti specifici del condominio*

Vincolo Paesaggistico: *se la zona o il fabbricato sono a vincolo, è necessaria un'autorizzazione semplificata*

Riferimento prodotti: [Mediterraneo Open](#), Mediterraneo Bio (senza chiusura delle lamelle), [Sit-in Open](#)

Vincoli dimensionali: *Il regolamento del Comune indica le dimensioni massime*

Detrazioni fiscali: 50% *se inserito in un contesto di ristrutturazione o di protezione solare dinamica NON esposto a Nord*

Riferimenti normativi: *il pergolato è un'opera pertinenziale ed è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. Normalmente il pergolato non necessita di titoli abilitativi edilizi. Quando il pergolato è coperto, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile, realizzata con qualsiasi materiale, è assoggettato tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie.*

Vincolo paesaggistico: Procedura

D.P.R. 31 del 13/2/2017 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata, in vigore dal 6 aprile 2017.

La procedura prevede la presentazione al Comune che verifica se l'intervento rientra nei parametri, e il titolo abitativo edilizio necessario, la conformità dell'intervento entro 10 gg e la trasmette alla Sovrintendenza entro 20gg (salvo richieste di integrazioni) la quale ha 20 gg per rispondere al Comune che adotta il provvedimento entro 10 gg per un totale di 60 gg. In caso di mancata espressione del parere vincolante del Soprintendente nei tempi previsti dal comma 5, si forma il silenzio assenso e l'Amministrazione procedente provvede al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Vincolo paesaggistico: Esenti

Esenti Allegato A art.2 comma 1

Attività commerciali A.17. installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;

Tende e pergole lineari A.22. installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;

**VIVERE
IL FUORI**

Deposito Genio Civile per zone a vincolo sismico

Il Decreto Crescita 32/2019 del 22/5/2019 «Sblocca Cantieri» Ha introdotto l'obbligo di deposito della relazione al Genio Civile con procedura semplificata per, manufatti inferiori a 30 mq (Privi di rilevanza per la pubblica incolumità) senza collaudo senza estrazione a sorte ma solo con dichiarazione di inizio lavori e relazione di fine lavori redatta da Professionista abilitato.

Ad oggi (15/12/2019) sembra che questo passaggio sia stato modificato PER STRUTTURE SOTTO I 15 MQ ma non abbiamo ancora certezze in merito

Vincolo paesaggistico: Procedura Semplificata

Semplificata ALLEGATO B (di cui all'art. 3, comma 1)

Vetrature su balconi: B.3. interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne;

Manufatti inferiori a 30 mq B.17. realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq o di manufatti accessori o volumi tecnici con volume emergente fuori terra non superiore a 30 mc;

Strutture temporanee B.25. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione per manifestazioni, spettacoli, eventi, o per esposizioni e vendita di merci, per un periodo superiore a 120 e non superiore a 180 giorni nell'anno solare;

Strutture commerciali B.26. verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale;

Diritti di Terzi

Veduta verso il basso

Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento), che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 C. C. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita. Cass. n. 955 del 16/01/2013 (Problema controverso, ma soluzione corretta).

Distanze dai Confini

In generale, la distanza minima dai confini è di 5 mt per opere soggette a Pratica Edilizia; possono essere realizzati manufatti in aderenza con il consenso scritto del confinante.

Facciate e Decoro Architettonico

Nel caso di condomini, è necessaria l'autorizzazione di tutta l'assemblea nel caso in cui si modifichi l'aspetto della facciata.



**VIVERE
IL FUORI**

Sanzioni deducibilità Fiscale

Deducibilità Fiscale

Se l'Agenzia delle Entrate, a seguito di un controllo formale, rilevasse delle inesattezze, procederebbe ad un accertamento. Qualora risultassero delle violazioni, la norma prevede la restituzione di quanto beneficiato oltre alla sanzione pari al 30%. La sanzione è riducibile al 20% se il pagamento avviene entro 30 giorni dalla notifica dell'accertamento.

Sanzioni comuni

Sanzioni comuni

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori o la mancata trasmissione della relazione tecnica nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, comportano una sanzione amministrativa pecuniaria. E' possibile regolarizzare gli interventi presentando la documentazione prescritta e previo pagamento di:

- euro 333,00 per le opere in corso di esecuzione;
- euro 1000,00 per le opere già eseguite ed ultimate;

Nel caso in cui l'intervento non risultasse conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti comunali vigenti, il Comune ordinerà il ripristino dello stato dei luoghi.

Sanatoria e Condono

Sanatoria e Condono

La sanatoria è una procedura adottabile nel caso che il manufatto sia regolare con le norme vigenti (Comune, Paesaggistica, ASL) al momento della realizzazione e regolare al momento della richiesta di sanatoria
Il Condono è una procedura limitata al momento in cui viene erogata e contiene le caratteristiche di sanatoria specifiche a quel momento. In Italia ci sono stati 3 condoni: 1984-1992-2001. E' una Legge dello Stato

**VIVERE
IL FUORI**

Detrazioni Fiscali 2020 (ancora in via di pubblicazione)

AREA RISPARMIO ENERGETICO - Protezione solare dinamica – DETRAZIONE IN 10 ANNI

Requisiti: Esposizione geografica DA EST A OVEST NORD ESCLUSO - Adiacenza a superficie vetrata – Mobile – LIMITE MAX 60.000 €

PERIODICITA' ANNUALE 1GEN – 31-DIC

PRODOTTI: ZANZARIERE- TENDE DA SOLE – PERGOTENDE – PERGOLATI ORIENTABILI con Gtot uguale o inferiore allo 0,25 (dichiarato dal produttore) marchiatura CE del prodotto.

PER ACCEDERE ALLE DETRAZIONI: **il cittadino o l'azienda** dovrà allegare alla dichiarazione IRPEF o IRES fattura o ricevuta fiscale con la dicitura “schermatura solare dinamica ai sensi del D.L. 311/2006 allegato M” e copia del pagamento effettuato con un metodo tracciabile (bonifico, ad esempio), nel quale dovrà indicare il proprio codice fiscale, la causale e la partita IVA della ditta che esegue i lavori e la ricevuta della dichiarazione ENEA (Tecnico o Impresa che effettua i lavori)

REGIME IVA: 10% se inserito in pratica di ristrutturazione solo per privati – 22% per aziende o privati senza pratica edilizia

AREA RISTRUTTURAZIONE- Manutenzione straordinaria – DETRAZIONE IN 10 ANNI

Requisiti: Pratica Edilizia per ristrutturazione SCIA o CILA – LIMITE MAX 96.000 €

PERIODICITA' ANNUALE 1GEN – 31-DIC

TIPOLOGIA DI LAVORI: manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia

ESCLUSI AMPLIAMENTI

PER ACCEDERE ALLE DETRAZIONI: Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul **reddito delle persone fisiche (Irpef)**, residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione ai proprietari degli immobili **ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto** degli interventi e che ne sostengono le relative spese: proprietari o nudi proprietari o titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) **locatari o comodatari** o soci di cooperative divise e indivise, imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce, soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali. Hanno diritto alla detrazione, inoltre, **PURCHÉ SOSTENGANO LE SPESE E SIANO INTESTATARI DI BONIFICI E FATTURE: il familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, **i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado**) **il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge il componente dell'unione civile** (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili) **il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato.**

REGIME IVA: 10%

**VIVERE
IL FUORI**

**VIVERE
IL FUORI**

Solo chi le costruisce le garantisce
e ci mette la faccia



Contatti

www.vivereilfuori.it

Possiamo incontrarci *su appuntamento*
a **Casa Tua**, nella nostra **Sede a Rosignano M. (Li)** oppure al
Centro Dimostrativo di **San Casciano (Fi)**
su **appuntamento** dal lunedì al sabato

Per richiedere preventivi di massima e soluzioni
invia foto e misure indicative:
per email info@vivereilfuori.it
con WhatsApp [+39 3494601549](tel:+393494601549)

Contatto diretto
Paolo Conforti
M. +39 349.460.1549

