



MARCO CAMPAGNA

STRUTTURE LEGGERE PERTINENZIALI IN EDILIZIA

LA PROGETTAZIONE DEI SISTEMI OMBREGGIANTI
IN EDIFICI RESIDENZIALI E COMMERCIALI, TRA NORME EDILIZIE,
PRINCIPI DI BIOEDILIZIA E VINCOLI URBANISTICI



WEBAPP INCLUSA
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

Marco Campagna

STRUTTURE LEGGERE PERTINENZIALI IN EDILIZIA

Ed. I (06-2022)

ISBN 13 978-88-277-0320-5

EAN 9 788827 703205

Collana **MANUALI** (276)

L'autore, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non risponde degli eventuali danni derivanti dall'uso dei dati, delle interpretazioni e delle nozioni contenute nel presente testo.



**Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

SOMMARIO

PREFAZIONE	p.	11
1. INTRODUZIONE E PRINCIPI GENERALI	"	13
1.1. A chi è rivolta questa guida.....	"	13
1.2. Inquadramento storico e culturale dei sistemi ombreggianti.....	"	15
1.3. Normativa urbanistica vigente di pertinenza e il glossario unico dell'edilizia libera.....	"	16
1.4. Individuazione dei concetti alla base della distinzione tra i diversi elementi	"	18
1.4.1. Il concetto di precarietà.....	"	18
1.4.2. Il concetto di pertinenzialità	"	20
1.4.3. Il concetto di stabile costruzione	"	23
1.4.4. Il concetto di volume tecnico	"	23
1.5. Classificazione dei sistemi ombreggianti e delle chiusure oscuranti	"	24
1.5.1. Tenda	"	24
1.5.2. Sistemi oscuranti delle finestre - tende verticali, tapparelle, persiane	"	24
1.5.3. Pergotenda	"	26
1.5.4. Pergola a lamelle orientabili	"	27
1.5.5. Pergolato	"	28
1.5.6. Pergola fotovoltaica	"	30
1.5.7. Pannelli solari quali elementi di ombreggiamento.....	"	30
1.5.8. Pensilina	"	31
1.5.9. Tettoia	"	33
1.5.10. Veranda.....	"	34
1.5.11. Serra solare - serra bioclimatica	"	35
1.5.12. Serre per coltivazioni	"	37
1.5.13. Sistemi frangisole	"	37

1.5.14.	Sistemi frangivento	p.	38
1.5.15.	Vetrate "scorrevoli" o "impacchettabili"	"	39
1.5.16.	Tensostrutture	"	40
1.5.17.	Sistemi misti composti da elementi di natura diversa	"	40
1.5.18.	Sintesi delle caratteristiche dei vari sistemi: gli elementi rientranti nell'edilizia libera	"	40
1.6.	Il delicato tema della veranda, dell'aumento volumetrico e delle conseguenze giuridiche	"	41
1.7.	Sistemi ombreggianti e distanze tra costruzioni	"	43
2.	PROCEDURE AUTORIZZATIVE	"	45
2.1.	Elementi ricadenti nell'attività edilizia libera	"	45
2.1.1.	Tende e pergotende	"	45
2.1.2.	Pergolati, pergole fotovoltaiche	"	48
2.1.3.	Pannelli fotovoltaici	"	49
2.1.4.	Tensostrutture	"	51
2.2.	Elementi ricadenti in attività edilizia soggetta all'acquisizione di un titolo	"	51
2.2.1.	Breve richiamo alle procedure edilizie vigenti - dalla CILA al Permesso di Costruire	"	51
2.2.2.	Sintesi della casistica di corrispondenza tra sistema ombreggiante e titolo abilitativo	"	55
2.3.	La sanatoria di sistemi ombreggianti eseguiti in assenza di titolo o in difformità	"	56
2.3.1.	Cosa succede in caso di opere realizzate in assenza di titolo quando ne erano soggette	"	56
2.3.2.	Procedure edilizie in sanatoria: doppia conformità	"	57
2.3.3.	Sanatorie di opere che avrebbero necessitato di autorizzazione sismica	"	59
2.3.4.	Sanare opere in immobili vincolati	"	60
2.3.5.	Condoni edilizi e riferimenti agli elementi ombreggianti	"	61
2.4.	Sistemi ombreggianti utilizzati in strutture a destinazione non residenziale	"	61
2.4.1.	Le pergotende nelle attività di ristorazione o nel commercio in generale	"	61
2.4.2.	Dehor realizzati su spazio pubblico - l'occupazione di suolo pubblico	"	62
2.5.	Sistemi ombreggianti e catasto: quando sono rilevanti e vanno rappresentati nelle planimetrie catastali	"	63

2.6.	Il verde come sistema ombreggiante e procedure autorizzative.....	p.	64
3.	ASPETTI LEGISLATIVI E TECNICI SPECIFICI		
	A CUI PRESTARE ATTENZIONE	"	67
3.1.	Il Codice dei Beni Culturali e i riflessi sui sistemi ombreggianti	"	67
3.1.1.	Breve richiamo dei principi generali del Codice	"	67
3.1.2.	Sistemi ombreggianti negli edifici con vincolo dichiarativo diretto (parte II del Codice).....	"	69
3.1.3.	Verificare se un immobile è dichiarato bene culturale.....	"	70
3.1.4.	Sistemi ombreggianti negli immobili interessati da vincoli paesaggistici - casi di esenzione ai sensi del D.P.R. n. 31/2017.....	"	71
3.1.5.	Verificare se l'immobile si trova in un vincolo paesaggistico	"	76
3.1.6.	Sanatorie e opere sottratte dall'autorizzazione paesaggistica	"	77
3.1.7.	Il caso particolare dei parchi nazionali	"	79
3.2.	Sistemi ombreggianti soggetti ad autorizzazione sismica	"	80
3.2.1.	Opere ombreggianti sottratte da autorizzazione sismica	"	81
3.2.2.	Breve richiamo alle procedure autorizzative in tema di sicurezza sismica	"	82
3.2.3.	Come i sistemi di ombreggiamento possono essere classificati ai fini sismici.....	"	83
3.2.4.	Pensiline, tettoie	"	85
3.2.5.	Verande.....	"	85
3.2.6.	Serre bioclimatiche	"	86
3.2.7.	Problematiche connesse ad opere realizzate senza autorizzazione, laddove soggette.....	"	86
3.3.	Risvolti dei sistemi ombreggianti nell'ambito delle norme sul contenimento dei consumi energetici degli edifici e delle norme igienico-sanitarie	"	87
3.3.1.	Influenza dei sistemi ombreggianti sulle norme energetiche	"	87
3.3.2.	Il caso particolare delle serre bioclimatiche	"	90
3.3.3.	Le norme sanitarie ed il fattore medio di luce diurna	"	91
3.4.	I sistemi ombreggianti nel codice civile	"	93
3.5.	Risvolti indiretti sulla prevenzione incendi	"	95
3.6.	Sistemi ombreggianti e barriere architettoniche	"	96

4.	INCENTIVI FISCALI CORRELATI AI SISTEMI OMBREGGIANTI	p.	98
4.1.	Le detrazioni fiscali per ristrutturazione	"	98
4.1.1.	Tratti generali.....	"	98
4.1.2.	Definizione normativa ed applicabilità in concreto	"	100
4.2.	Le detrazioni fiscali per risparmio energetico.....	"	102
4.2.1.	Principi generali	"	102
4.2.2.	Schermature solari e fattore di trasmissione solare totale gtot	"	103
5.	RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	"	105
5.1.	Sentenze riguardo tende, pergolati e pergotende	"	105
5.1.1.	La definizione di pergolato consegnatoci dalla Corte di Cassazione	"	105
5.1.2.	Le chiusure laterali di una pergotenda se in plastica non mutano la natura accessoria dell'opera, se in vetro invece sì	"	106
5.1.3.	Una pergotenda installata in un ristorante e chiusa lateralmente con infissi in alluminio e vetro integra una nuova costruzione ed è soggetta a permesso di costruire	"	107
5.1.4.	Una pergotenda di ampie dimensioni, precaria ed amovibile, è ascrivibile all'attività edilizia libera, in relazione ad una attività commerciale.....	"	109
5.1.5.	Una pergotenda realizzata per ampliare l'attività produttiva integra un ampliamento volumetrico	"	111
5.1.6.	Installare una pergotenda per ampliare l'area di vendita di un supermercato non è attività edilizia libera.....	"	112
5.1.7.	Una SCIA per la realizzazione di una pergotenda di dimensioni tali per cui è soggetta ad autorizzazione sismica, in assenza della stessa non produce effetto	"	112
5.2.	Sentenze riguardo pergolati e pensiline	"	113
5.2.1.	Pergola a lamelle orientabili, di notevoli dimensioni, non è definibile attività edilizia libera	"	113
5.2.2.	Una pergola a lamelle orientabili frangisole è equiparabile a pergolato.....	"	114
5.2.3.	Caratteristiche del pergolato e sua incidenza sul territorio	"	115
5.3.	Sentenze riguardo tettoie	"	117

5.3.1.	Una tettoia per attività commerciale non è pertinenza	p. 117
5.3.2.	Tettoia e concetto di pertinenzialità.....	" 117
5.3.3.	Una tettoia per attività commerciale non è pertinenza e necessita di idoneo titolo abilitativo e, in zona con vincolo paesaggistico, si inquadra come ampliamento di volume	" 117
5.3.4.	una tettoia di modeste dimensioni può rientrare nella definizione di ristrutturazione leggera.....	" 118
5.4.	Sentenze riguardo verande e sistemi di chiusura a vetri	" 120
5.4.1.	Le vetrate impacchettabili costituiscono veranda e quindi ampliamento volumetrico	" 120
5.4.2.	Una veranda incide sul volume edificabile	" 122
5.4.3.	Una vetrata chiudibile a pacchetto e smontabile senza attrezzi non integra attività edilizia soggetta a titolo	" 122
5.5.	Sentenze riguardo la violazione di distanze edilizie.....	" 123
5.5.1.	Una tettoia anche se di modeste dimensioni incide sul computo delle distanze così come stabilito ai sensi del D.M. 1444/1968	" 123
5.5.2.	Una pensilina di importanti dimensioni per un impianto di distribuzione carburanti è soggetta al regime delle distanze e non può essere una pertinenza.....	" 125
5.5.3.	Delle modeste pensiline installate a protezione di aperture finestrate non incidono sulle distanze	" 126
5.5.4.	I balconi e gli sporti (quali pensiline) non sono computati nelle distanze laddove la disciplina urbanistica locale espressamente ne indichi le caratteristiche limite.....	" 126
5.6.	Sistemi ombreggianti e codice civile	" 127
5.6.1.	Incidenza delle tende o pergotende sui limiti dell'articolo 907 c.c.	" 127
5.6.2.	La violazione della distanza civilistica è valido motivo per rigettare un permesso di costruire per una tettoia, avente la questione rilevanza pubblicistica	" 128
6.	CASISTICHE ED ESEMPI PRATICI	" 130
6.1.	Casistiche di sistemi ombreggianti in ambiti non vincolati	" 130
6.1.1.	Installazione di tenda a bracci su balcone esistente.....	" 130

6.1.2.	Installazione di pergolato nel giardino di pertinenza di una villa unifamiliare, con realizzazione di pavimentazione su cui poggiarlo	p.	131
6.1.3.	Realizzazione di pergolato di grandi dimensioni su terrazza privata in edificio condominiale	"	132
6.1.4.	Conversione da persiane a tapparelle avvolgibili.....	"	132
6.1.5.	Installazione di un frangisole orizzontale al di sopra una finestra esistente	"	133
6.1.6.	Installazione di una pergotenda di modeste dimensioni su un terrazzo pertinenziale di un appartamento	"	133
6.1.7.	Realizzazione di una pergotenda a servizio di un immobile in cui si svolge attività di ristorazione.....	"	134
6.1.8.	Installazione di una facciata ventilata o brise soleil o frangisole a sbalzo rispetto al filo facciata su un edificio esistente	"	135
6.1.9.	Installazione di pergola fotovoltaica su un terrazzo privato in condominio, sito in zona territoriale omogenea di tipo A (centro storico) ma in assenza di vincolo	"	136
6.1.10.	Installazione di pensilina fotovoltaica sulla facciata di edificio esistente	"	137
6.1.11.	Installazione di pensilina con cm 100 di aggetto sulla facciata di un edificio esistente.....	"	138
6.1.12.	Installazione di una tettoia in aderenza alla facciata di un edificio, su area pertinenziale esclusiva	"	139
6.1.13.	Realizzazione di un nuovo balcone aggettante che abbia anche funzione di ombreggiamento per le finestre poste al di sotto di esso.....	"	139
6.2.	Casistiche di interventi inerenti i sistemi ombreggianti nell'ambito di immobili o aree tutelate ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio	"	141
6.2.1.	Installazione di tenda a bracci su balcone esistente.....	"	142
6.2.2.	Installazione di pergolato nel giardino di pertinenza di una villa unifamiliare, con realizzazione di pavimentazione su cui poggiarlo	"	143
6.2.3.	Realizzazione di pergolato di grandi dimensioni su terrazza privata in edificio condominiale.....	"	143
6.2.4.	Conversione da persiane a tapparelle avvolgibili.....	"	144
6.2.5.	Installazione di frangisole orizzontale al di sopra di una finestra esistente	"	144

6.2.6.	Installazione di una pergotenda di modeste dimensioni su un terrazzo pertinenziale di un appartamento	p.	144
6.2.7.	Realizzazione di una pergotenda a servizio di un immobile in cui si svolge attività di ristorazione	"	145
6.2.8.	Installazione di una facciata ventilata o brise soleil o frangisole a sbalzo rispetto al filo facciata su un edificio esistente.....	"	145
6.2.9.	Installazione di una pergola fotovoltaica su un terrazzo privato in condominio, sito in zona territoriale omogenea di tipo A (centro storico) in presenza di contestuale vincolo ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c)	"	146
6.2.10.	Installazione di pensilina fotovoltaica sulla facciata di edificio esistente	"	147
6.2.11.	Installazione di pensilina con cm 100 di oggetto sulla facciata di un edificio esistente	"	147
6.2.12.	Installazione di una tettoia in aderenza alla facciata di un edificio, su area pertinenziale esclusiva	"	147
6.2.13.	Realizzazione di un nuovo balcone aggettante che abbia anche funzione di ombreggiamento per le finestre poste al di sotto di esso.....	"	148
7.	CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP	"	149
7.1.	Contenuti della WebApp.....	"	149
7.2.	Requisiti hardware e software	"	149
7.3.	Attivazione della WebApp	"	149

PREFAZIONE

Una guida a quella che può sembrare una cosa semplice ma non lo è: i sistemi ombreggianti, siano essi precari o sostanziosi, retrattili o fissi, possono avere notevole incidenza sulle norme e sui regolamenti presenti nel nostro Paese.

Una pensilina può limitare il diritto alla visuale prospettica di un condomino che vive al piano superiore al nostro, mentre una tettoia può classificarsi una vera e propria costruzione, necessitando titoli edilizi e procedure tecniche quasi come fosse un nuovo edificio: questo manuale vuole percorrere la storia, la tecnica e le definizioni dei sistemi ombreggianti per fornire al lettore, che sia un tecnico, un legale, un agente immobiliare o un cittadino che vuole risolvere un problema di utilizzabilità di uno spazio esterno, gli elementi base per districarsi nella materia.

Questo testo è dedicato alle colleghe ed ai colleghi tecnici di ogni provenienza, tipo di formazione, estrazione, specializzazione e tipologia di lavoro.

A loro va il mio invito e la mia dedica: ragionate con la vostra testa, maledite la vostra certezza, confutate le vostre verità e quelle degli altri: solo così si può crescere professionalmente. Non date mai nulla per scontato. Auguro che voi possiate vedere negli altri colleghi degli amici con cui condividere le battaglie e le visioni, non nemici da cui difendersi, di cui essere sospettosi o a cui nascondere presunti segreti. Solo condividendo si cresce tutti. Solo uniti potremo cambiare il mondo della professione tecnica, uno dei più dimenticati, calpestati e meno considerati dal legislatore italiano, pur essendo noi i baluardi dell'edilizia e dell'urbanistica, le chiavi attorno a cui ruota la quotidianità di ogni cittadino ed anche, mi si permetta, la stabilità e qualità di uno Stato di diritto.

INTRODUZIONE E PRINCIPI GENERALI

1.1. A chi è rivolta questa guida

Questo testo è stato scritto pensando a chi può avere necessità di osservare la questione dei sistemi ombreggianti da una prospettiva prettamente tecnica; chi scrive, difatti, è un tecnico che si è più volte cimentato con le problematiche e le criticità dei sistemi ombreggianti, sia per i propri clienti, sia per dirimere problematiche emerse tra due confinanti o tra cittadino e pubblica amministrazione.

I sistemi ombreggianti difatti hanno la particolarità di farsi coinvolgere nelle norme più disparate: possono attraversare trasversalmente l'intero Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), andando dall'edilizia libera (dunque, opere eseguibili senza alcun titolo edilizio) alle opere soggette a Permesso di Costruire; hanno elementi che sono di grande rilevanza nell'ambito della normativa tecnica finalizzata al contenimento del consumo energetico degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e Decreto Requisiti Minimi 2016¹); hanno la capacità di essere spesso soggette, inaspettatamente, alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione sismica; possono facilmente incidere nei rapporti tra confinanti o anche tra condòmini di un medesimo stabile, in quanto potenzialmente incidono sulle norme del codice civile che regolamentano affacci e vedute. Insomma sono elementi che, se non conosciuti, possono fare danni seri tanto da dover essere spesso risolti nelle aule dei tribunali (civili, amministrativi ma anche penali).

Dunque, una buona conoscenza di quelle che sono le caratteristiche, le possibilità e le peculiarità degli elementi ombreggianti è auspicabile per chiunque abbia a che fare con detti elementi: **sicuramente è una guida necessaria ai tecnici che operano nei settori delle ristrutturazioni e delle nuove costruzioni**, perché occorre saper gestire i sistemi ombreggianti in modo corretto nei titoli edilizi e nelle relazioni di calcolo per il contenimento energetico, ma **altrettanto importante può essere per un avvocato**, chiamato a difendere un cittadino contro un vicino o contro la Pubblica Amministrazione la quale ha, per esempio, avviato degli atti di disciplina edilizia contro una tettoia ritenuta illegittima. È naturalmente **importante conoscere le caratteristiche dei sistemi ombreggianti per il**

¹ Decreto interministeriale 26 giugno 2015, recante «Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici». Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, *Supplemento Ordinario* n. 39.

singolo cittadino, che abbia necessità di migliorare la fruibilità di uno spazio esterno o di limitare l'irraggiamento che incide su una superficie vetrata, al fine di valutare i pro e contro di ogni possibile soluzione tecnica.

I sistemi ombreggianti spesso sono ritenuti degli elementi secondari o di minore rilevanza e ciò può rappresentare un problema ad esempio nel caso in cui si decida di installarli nell'ambito di una più ampia ristrutturazione di un appartamento: dato che tutti, dai tecnici alla committenza, si concentrano sulle opere oggetto di ristrutturazione, si corre il rischio di far passare in secondo piano il sistema ombreggiante, il quale, invece, era magari da inserirsi all'interno del titolo edilizio perché anche lui soggetto a titolo abilitativo. In questi casi, il rischio è che anche a fronte di un titolo abilitativo correttamente acquisito se le opere fossero state esclusivamente interne, si produce comunque una illegittimità edilizia, causando problemi anche al titolo stesso.

Dunque, in sintesi di questa breve introduzione, i sistemi ombreggianti devono essere conosciuti con attenzione nei loro livelli tecnici rilevanti e che portano con se non solo attenzioni e criticità ma anche opportunità. Possono essere così di seguito sintetizzati:

- *aspetto edilizio*: saper riconoscere l'impatto del singolo elemento ombreggiante e saperlo correttamente classificare all'interno dello spettro dei titoli abilitativi previsti dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
- *aspetto vincolistico*: i sistemi ombreggianti sono ovviamente elementi esterni, dunque possono avere impatto non secondario nel caso in cui l'ambito di intervento sia soggetto ad uno qualsiasi dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): dato che violare le disposizioni di questo testo normativo implica sempre sanzioni penali oltre che a grandi complicazioni in caso di accertamento di conformità, è opportuno conoscere opportunità e rischi di questo ambito;
- *aspetto civilistico*: i sistemi ombreggianti, in casi che possono ricorrere facilmente, impattano nei rapporti tra vicini o tra condomini, ed è opportuno sapere quali opere hanno tale impatto e cosa si deve porre in essere per evitare che possano nascere contenziosi dall'esito incerto;
- *aspetto energetico ed igienico-sanitario*: i sistemi ombreggianti incidono, anzi sono elementi propri, di due ambiti che sono forieri di opportunità ma che necessitano di attenzioni specifiche. L'aspetto energetico va considerato in funzione della capacità di questi sistemi di ridurre l'apporto termico estivo e quindi di incidere positivamente sul consumo energetico in caso di presenza di impianto di raffrescamento, o comunque sono componenti essenziali dei sistemi di climatizzazione passiva; l'aspetto igienico-sanitario incide solo per alcuni dei sistemi ombreggianti ed è principalmente correlato al fatto che qualunque ostruzione fissa che viene realizzata in corrispondenza o in prossimità di una apertura verso l'esterno, comporta una riduzione della porzione di cielo visibile dall'interno dell'ambiente e, di conseguenza, incide su specifici parametri igienico-sanitari che è opportuno saper gestire;

PROCEDURE AUTORIZZATIVE

Nel primo capitolo si è analizzata una classificazione generale di sistemi ombreggianti, e si è compreso che alcuni sono di impatto così modesto sull'edilizia da essere ritenuti, espressamente o implicitamente, non soggetti a titolo abilitativo, mentre per altri, al crescere della complessità e dell'invasività, si sconfinano tra le opere che necessitano di un titolo abilitativo. Saper conoscere i casi in cui è necessario un titolo abilitativo è importante sia per il committente che intende installarli, sia per la ditta esecutrice, sia anche per il tecnico eventualmente coinvolto nelle operazioni. Il primo rischia la comminazione di una sanzione amministrativa, e, assieme agli altri soggetti, rischia imputazioni penali nel caso in cui gli interventi siano talmente invasivi da poter incidere sull'applicabilità dell'articolo 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quello che fornisce la disciplina delle sanzioni penali, applicabili alle opere edilizie che ricadono nella ristrutturazione edilizia e negli interventi edilizi di ordine superiore.

In questo capitolo si scenderà nel dettaglio della assoggettabilità a titolo abilitativo per le varie tipologie di sistema ombreggiante. In questo capitolo si daranno per acquisite le sommarie informazioni riportate al paragrafo 1.3.

2.1. Elementi ricadenti nell'attività edilizia libera

2.1.1. *Tende e pergotende*

Tende e pergotende, come già accennato, sono più o meno individuati all'interno del glossario unico dell'edilizia libera, e, pertanto, godono di diretta esenzione dai titoli abilitativi. Tuttavia, mentre le tende difficilmente possono uscire da questa definizione (fatti salvi sempre casi particolari), le pergotende invece possono più facilmente avere caratteri, dettagli o dimensioni tali da farle uscire dalla definizione di attività edilizia libera.

Le caratteristiche a cui fare attenzione nella progettazione di una pergotenda per essere ragionevolmente certi che possa rientrare nella definizione di attività libera, facendo riferimento alle varie sentenze che si sono susseguite nel tema, sono le seguenti¹:

¹ L'elenco che segue è frutto dell'esperienza professionale dell'autore, delle molteplici sentenze analizzate, e delle varie casistiche "pratiche" in cui è stato coinvolto. Rimane fermo che ogni progetto ha caratteristiche a sé stanti ed

- **struttura di sostegno** – deve essere composta da elementi strutturali esili e leggeri, necessari e sufficienti a garantire lo scorrimento della tenda. L'elemento principale della pergotenda è, difatti, la tenda, e non la struttura: solo finché la seconda è strettamente funzionale alla prima allora si rimane nella definizione di attività libera. Tendenzialmente, è preferibile evitare di concepire strutture con sezioni maggiori di cm 10X10;
- **materiali** – non vi sono particolari prescrizioni nei materiali, ma è giusto suggerire di evitare di realizzare sistemi con elementi particolarmente pesanti ed invasivi, come ad esempio pilastri in muratura e travi in legno per il sostegno dell'elemento scorrevole: in questi casi è molto facile sconfinare nella modifica di prospetto. Tipicamente, le pergotende hanno strutture in alluminio o acciaio, più raramente in legno. In quest'ultimo caso, si suggerisce di usare sezioni il più esili possibile, compatibilmente con la sicurezza del manufatto;
- **dimensioni** – anche qui, la norma (il glossario unico edilizia libera) non impone valori assoluti, né valori relativi. Tuttavia, vi sono due aspetti a cui prestare attenzione: il primo, è quello della regolamentazione sismica, in quanto in molte regioni, almeno quelle che si sono dotate di un regolamento sismico, generalmente sono rappresentati limiti dimensionali precisi oltre i quali i manufatti sono comunque non più considerati elementi non rilevanti ai fini della sicurezza. Si presti comunque attenzione al fatto che, in generale, ad oggi non ci sono interventi che non sarebbero soggetti comunque almeno ad una comunicazione al comune, e questo vale in generale per qualunque intervento, anche se ciò contrasta con il concetto di "attività edilizia libera". Sul punto, si rimanda all'approfondimento relativo nel paragrafo 3.2. I limiti dimensionali possono essere sia relativamente alla dimensione in pianta, sia relativamente all'altezza;
- **la tenda** – la tenda è l'elemento principale che costituisce la pergotenda, dunque è opportuno che questa sia effettivamente una tenda e non, ad esempio, un sistema più o meno complesso di pannelli rigidi scorrevoli. Alcune sentenze, come si è visto nel relativo paragrafo 1.5.4, hanno equiparato a pergotenda dei sistemi con lamelle orientabili, ma sul punto suggerisco cautela. La tenda comunque può anche essere impermeabile, dunque fatta con materiali plastici o con sistemi tali per cui una volta chiusa possa proteggere dalla pioggia; tuttavia, ciò deve avvenire attraverso la struttura stessa della tenda, non essendo ammissibile la presenza di una ulteriore copertura, per esempio vetrata, al di sopra della tenda scorrevole: in questo caso il manufatto sarebbe facilmente inquadrabile come tettoia, la quale avrebbe all'occorrenza una tenda retrattile interna di ombreggiamento, uscendo così dalla definizione di pergotenda;

ogni professionista deve prendersi autonoma responsabilità, previa valutazione dell'intervento, circa la effettiva collocazione del manufatto progettato nell'attività edilizia libera. Attività libera, infine, non significa necessariamente che non è soggetta a nessun adempimento amministrativo o a questioni civilistiche.

ASPETTI LEGISLATIVI E TECNICI SPECIFICI A CUI PRESTARE ATTENZIONE

In questo capitolo verranno approfonditi alcuni aspetti tecnici, legislativi e pratici che coinvolgono i sistemi ombreggianti, e che vanno conosciuti sia dai tecnici che dai committenti, in quanto rappresentano senz'altro delle opportunità, ma anche soprattutto dei vincoli procedurali.

I temi trattati in questo capitolo sono stati già in parte citati nei capitoli precedenti.

3.1. Il Codice dei Beni Culturali e i riflessi sui sistemi ombreggianti

3.1.1. Breve richiamo dei principi generali del Codice

Per Codice dei Beni Culturali (di seguito in questo paragrafo solamente Codice) si intende il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Questo importantissimo strumento normativo è l'evoluzione naturale delle norme precedenti, nell'ottica di unificare ed uniformare la tutela di tutto ciò che ad oggi è ritenuto bene meritevole di tutela. Il Codice si occupa anche della tutela dei beni culturali mobili, quali libri, monete antiche, biblioteche, reperti archeologici; in questo testo, si farà riferimento al Codice solo per quanto riguarda la disciplina di tutela che riguarda i fabbricati.

La tutela dei fabbricati può venire da due distinte modalità, in quanto nella norma esistono due diversi, distinti e separati meccanismi di tutela, facenti capo a due diverse, distinte e separate categorie di beni: i *beni culturali* propriamente detti, ed i *beni paesaggistici*. Difatti, il Codice è rubricato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", in quanto fornisce le indicazioni per la tutela di entrambe queste categorie di bene, che hanno caratteristiche e criteri di tutela differenti. Non è un caso, difatti, che nel passato le leggi che tutelavano queste due categorie di bene erano distinte: la Legge 1 giugno 1939, n. 1089 si occupava dei beni culturali, mentre la Legge 29 giugno 1939, n. 1497, si occupava dei beni paesaggistici. L'attuale Codice, anche se unifica la disciplina sotto il cappello di una unica norma, mantiene ancora questa netta distinzione nella gestione dei beni, tant'è che i beni culturali sono gestiti dalla parte II del Codice, mentre ai beni paesaggistici è dedicata la parte III. Parte II e Parte III hanno regole separate, distinte, autonome le une dalle altre, ma può capitare, per i più fortunati, di avere immobili che sono interessati da entrambe le tipologie di tutela.

I beni culturali, parte II del Codice, sono tutelati esclusivamente attraverso un decreto di vincolo, emanato dal Ministero della Cultura (già Ministero dei Beni Culturali e, più indietro nel tempo, quando non esisteva un dicastero dedicato ai beni culturali, Ministero dell'Istruzione), per tramite delle proprie Soprintendenze locali, e notificato esclusivamente ai soggetti proprietari dell'immobile.

Il vincolo di bene culturale tipicamente riguarda un intero fabbricato, inteso nelle sue parti interne, esterne, e, se lo possiede, anche il giardino o la corte interna; tuttavia, nel decreto di vincolo possono eventualmente essere indicate delle limitazioni alla tutela, come ad esempio un singolo fregio oppure esclusivamente il cortile interno. I motivi che possono portare all'emanazione di un decreto di vincolo possono essere di ordine diverso ma, in ogni caso, occorre evidenziare nell'atto stesso quali sono i motivi per cui si è deciso di far cadere il livello massimo di tutela: sicuramente sono meritevoli di tutela gli edifici monumentali che rappresentano testimonianza storica o che sono considerati reperti archeologici (gli edifici di epoca romana, anche se non sono più leggibili); sono altresì meritevoli di essere tutelati in modo specifico gli edifici che hanno caratteri architettonici tipici di una precisa epoca (gotica, rinascimentale, etc.), oppure che sorgono su preesistenze archeologiche e quindi occorre un particolare livello di attenzione per intervenire su quegli immobili onde evitare di danneggiare le costruzioni antiche; altresì può essere meritevole di tutela anche un edificio di recente costruzione, se progettato da un tecnico riconosciuto come interprete di uno specifico movimento architettonico o, più generalmente, se si è distinto per la bravura e l'attenzione alla progettazione architettonica; infine, può essere oggetto di tutela un edificio anche del tutto anonimo, ma che va tutelato in quanto è simbolo di un preciso avvenimento storico di cui si ritiene opportuno conservare la memoria.

L'unico altro modo in cui un immobile può entrare a far parte dei beni culturali in assenza di un decreto diretto di vincolo, è se si tratta di immobili pubblici o appartenenti ad enti pubblici, enti senza fine di lucro o enti ecclesiastici, che abbia compiuto settanta anni di età: in questo caso la tutela scatta automaticamente, ma l'immobile può tornare ad essere non vincolato all'esito negativo della specifica procedura di "verifica dell'interesse culturale". Si presti attenzione a questo particolare meccanismo, perché può comportare il fatto di operare su immobili nella convinzione che non siano vincolati quando invece lo sono.

Quando un immobile è sottoposto alla disciplina dei beni culturali, ogni modifica allo stato dei luoghi deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza. Non esiste un livello minimo di intervento al di sotto del quale l'autorizzazione non è necessaria, dunque di fatto per qualunque opera occorre rivolgersi agli uffici ministeriali, anche se le opere sono esclusivamente interne. Ciò in quanto se un immobile è vincolato, può essere necessario attenzionare anche le opere interne, soprattutto ed in special modo se le opere incidono sulla percezione del bene da parte della collettività. Generalmente, quando le opere interne afferiscono ad ambienti privati, privi di connotati estetici particolari, non vengono mai imposte particolari prescrizioni, ma l'autorizzazione va comunque chiesta.

INCENTIVI FISCALI CORRELATI AI SISTEMI OMBREGGIANTI

4.1. Le detrazioni fiscali per ristrutturazione

4.1.1. *Tratti generali*

La normativa italiana ammette la possibilità di ottenere uno sgravio fiscale, computato come sconto dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), a fronte delle spese che il cittadino sostiene per ristrutturare immobili di cui è proprietario o di cui detiene alcune tipologie di diritti. Questa detrazione, che ha avuto ed ha un grande successo, è stata negli anni affinata da continue evoluzioni normative (forse troppe) ma anche circoscritta e puntualizzata in tante circolari dell'Agenzia delle Entrate.

Le detrazioni per ristrutturazione devono avere ad oggetto interventi di recupero di edifici esistenti, quindi sono senz'altro esclusi gli interventi di nuova costruzione. Gli interventi sul patrimonio esistente, però, possono essere vari e diversi e possono in qualche modo rientrarvi anche i sistemi ombreggianti. La definizione normativa indica che sono detraibili le spese sostenute nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia: come si è visto nei capitoli dedicati, ci sono sistemi ombreggianti che ricadono in queste categorie. Senz'altro, però, risultano esclusi da questo specifico beneficio tutti i sistemi che rientrano invece nella manutenzione ordinaria e/o nell'attività edilizia libera, quindi ne risultano esclusi, a titolo di esempio, tende, pergotende, pergolati. Alcuni di questi sistemi, però, possono beneficiare, per come si vedrà, nelle detrazioni specifiche delle schermature solari, nell'ambito degli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Tuttavia, occorre prestare attenzione all'approccio che il legislatore riserva a questo tipo di agevolazione: questa, difatti, nasce principalmente come incentivo alla ristrutturazione, ovvero mantenimento in efficienza, degli edifici esistenti. Con ciò, quindi, si esclude non solo la nuova costruzione propriamente detta, ma potrebbe riferirsi anche ad un complesso di elementi accessori che, anche se realizzati in aderenza o in continuità con edifici esistenti, possono essere considerati innovazioni non rientranti negli incentivi fruibili. Ad esempio, nella guida alle ristrutturazioni pubblicata dall'Agenzia delle Entrate¹,

¹ Ci si riferisce alla guida "ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali" pubblicata sul sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, ultimo aggiornamento disponibile al momento di scrivere il presente testo: luglio 2019.

la pensilina è un elemento che può godere di incentivo solo per opere che prevedano la sostituzione o la riparazione di elementi esistenti, apparentemente non ricomprendendo l'installazione di nuovi elementi; la guida però si riferisce alle "pensiline di protezione per autovetture", dunque forse intendendosi più le tettoie ombreggianti per zone di parcheggio, dunque elementi di una certa rilevanza urbanistica. Si può invece ritenere che una pensilina propriamente detta, utilizzata per produrre riparo dagli agenti atmosferici a finestre e porte-finestre, possa invece rientrare nell'incentivo fiscale anche laddove comporti un intervento di nuova installazione, in quanto opera di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo attuata su un edificio esistente.

Diverso può invece essere il discorso delle tettoie: forse possono considerarsi comunque agevolabili i manufatti realizzati in aderenza ad edifici esistenti, installati in aree pertinenziali (terrazzi, giardini), ma può ritenersi più lontano dall'alveo di applicabilità del beneficio una tettoia isolata, separata dal fabbricato di cui è pertinenza, in quanto potrebbe configurarsi come opera di nuova costruzione, innovativa rispetto all'edificio a cui si aggrappa fiscalmente. In tal senso si può leggere la non inclusione tra le opere agevolabili della realizzazione di "pensiline" per parcheggio auto.

Tornando indietro al concetto di opere che, di per sé, sono definite di manutenzione ordinaria e, quindi, non soggette a titolo abilitativo, va aggiunta una specifica ai concetti sopra espressi. La norma è chiara nel dire che le opere di questo tipo non sono agevolabili se eseguite autonomamente ed indipendentemente da altre invece soggette a titolo, ma se fanno parte di un complesso di interventi di più ampia portata, soggetti a titolo e quindi rientranti in una definizione di intervento edilizio che non sia di manutenzione ordinaria, allora potrebbe essere possibile la loro inclusione all'interno della ristrutturazione globale: è difatti pacifico che se un intervento prevede un complesso di opere edilizie (come è naturale che sia, specialmente una ristrutturazione interna con rifacimento di pavimentazioni, pareti ed impianti), ve ne saranno senz'altro alcune che, prese individualmente, non sarebbero di per sé agevolabili (ad esempio il rifacimento delle pavimentazioni o la tinteggiatura delle pareti). Così facendo, però, le spese dei sistemi ombreggianti andranno ad erodere il plafond del bonus ristrutturazione, e questo va considerato in quegli interventi che hanno un impatto economico importante.

La detrazione fiscale per ristrutturazione è attualmente garantita per un plafond massimo di 96.000 euro e garantisce un recupero fiscale del 50% della somma in dieci rate annuali, anche se la norma strutturale prevede un tetto di 48.000 euro (la metà) in quanto la soglia maggiore è stata innalzata in modo straordinario qualche anno fa, e, da allora, viene prorogata di anno in anno o quasi. L'importo del tetto è in assoluto elevato se si confronta ad una ristrutturazione tipica di un appartamento di piccole o medie dimensioni, ma ricomprende tutte le spese rimaste a carico del contribuente, anche l'IVA e le spese amministrative (bolli, reversali per istanze di titoli abilitativi).

Per quanto riguarda gli infissi, visto che appartengono indirettamente al tema dell'ombreggiamento, va detto che questi possono essere inseriti "a scelta" sia nelle detrazioni di ristrutturazione, contribuendo quindi ad erodere il plafond dei 96.000 euro, sia nello

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

In questo capitolo sono raccolte, in modo ragionato, alcune delle sentenze che hanno riguardato gli elementi ombreggianti descritti nei capitoli precedenti.

Si è ritenuto maggiormente utile raggruppare le sentenze per tipologia di sistema ombreggiante, anche se poi le singole sentenze hanno trattato l'argomento da angolazioni inevitabilmente differenti ed in taluni casi le sentenze parlano contemporaneamente di più sistemi di diverse caratteristiche.

Principalmente, le sentenze citate sono scelte in funzione della relativa giovinezza, dato che sono quelle più recenti che assorbono in modo più maturo l'interpretazione giurisprudenziale, anche se non sempre è così. Sono state altresì selezionate, tra le tantissime, le sentenze che forse più delle altre hanno indicato:

- una direzione;
- una visione;
- una interpretazione.

La Giustizia Amministrativa ci insegna, comunque, che ogni singolo intervento è un caso a sé stante e non è facile né scontato individuare dei casi tipo da poter replicare all'infinito: le sentenze riportate in questo capitolo devono servire a maturare una coscienza ed una conoscenza interpretativa, non tanto per acquisire delle specifiche nozioni, quanto piuttosto per comprendere l'approccio che è giusto tenere nei riguardi dei singoli interventi. Vale sempre, poi, la sensibilità del tecnico incaricato della progettazione. Per tali motivi, in veste di committenti, anche nel caso in cui vi sentiate sicuri che la vostra opera possa ricadere in attività edilizia libera, può essere comunque il caso di interpellare un tecnico per valutare l'impatto urbanistico dell'intervento.

5.1. Sentenze riguardo tende, pergolati e pergotende

5.1.1. *La definizione di pergolato consegnataci dalla Corte di Cassazione*

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 23183 del 29 marzo 2018 ci ha consegnato una importante definizione di pergolato, dalla quale ormai non è più possibile discostarsi. Dopo ampia disamina che risulta peraltro importante perché ripercorre le definizioni anche di tettoie e pensiline, si giunge alla seguente definizione:

si intende per pergolato una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore, realizzata con materiali leggeri, senza fondazioni, di modeste dimensioni e di facile rimozione, la cui finalità è quella di creare ombra mediante piante rampicanti o teli cui offrono sostegno.

Risulta utile di questa sentenza citare anche un passaggio precedente in cui descrive tettoie e pensiline in relazione ai pergolati:

Va a tale proposito ricordato che la giurisprudenza di questa Corte ha preso in considerazione la nozione di "pergolato" per distinguerla dalla "tettoia", osservando che la diversità strutturale delle due opere è rilevabile dal fatto che, mentre il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore ed è destinato a creare ombra, la tettoia può essere utilizzata anche come riparo ed aumenta l'abitabilità dell'immobile (Sez. 3, n. 19973 del 16/4/2008, Lus, Rv. 240049. Conf. Sez. 3, n. 10534 del 25/2/2009, Accongiagioco, non massimata). Tali definizioni sono state peraltro ribadite prendendo in considerazione le nozioni di "tettoia" e "pensilina", rilevandone la sostanziale identità ricavabile dalle medesime finalità di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici e riconoscendo la necessità del permesso di costruire nei casi in cui sia da escludere la natura precaria o pertinenziale dell'intervento (Cass. Sez. F, n. 33267 del 15 luglio 2011, De Paola, non massimata).

5.1.2. Le chiusure laterali di una pergotenda se in plastica non mutano la natura accessoria dell'opera, se in vetro invece sì

Consiglio di Stato, sezione sesta, sentenza n. 1619/2016. In questa sentenza, che affronta un caso che si potrebbe dire "di scuola", vengono affrontate nello stesso, medesimo caso, il tema di due pergotende realizzate nello stesso immobile: una struttura, di circa 30 m², composta da un telaio in alluminio, una copertura superiore retrattile, e delle chiusure perimetrali in tende avvolgibili in plastica; una seconda pergotenda, di circa 15 m², sempre con telo scorrevole ma con struttura laterale chiusa da pannelli in vetro "impacchettabili".

Il collegio ha rilevato che la prima struttura, anche se con le chiusure laterali, non si configura come "nuova costruzione" in quanto gli elementi non costituiscono comunque una delimitazione permanente dello spazio e, soprattutto, non snaturano il ruolo del telaio portante strutturale, il cui scopo è quello di sostenere la tenda. La seconda struttura, invece, ha una natura diversa: il vetro di chiusura laterale fa sì che venga alterato il ruolo del telaio che sostiene la tenda, facendogli perdere il ruolo di mero elemento di sostegno della tenda e facendolo invece ricadere nel ruolo di intelaiatura del vetro: in questo secondo caso, quindi, non si può più parlare di edilizia libera.

Quanto alla prima struttura, è utile citare il seguente passaggio della sentenza:

CASISTICHE ED ESEMPI PRATICI

In questo capitolo vengono descritte varie casistiche di sistemi ombreggianti che possono verificarsi, tipicamente, in caso di intervento su immobili esistenti. Per ciascuna casistica, viene ripreso quanto detto nel testo che precede.

Data la profonda differenza che vi è nel caso in cui si operi su edifici soggetti a vincolo, si è ritenuto preferibile distinguere nettamente le casistiche in due macro gruppi a seconda se si tratti di situazioni immerse in vincolo derivante dall'applicazione delle norme del vigente Codice dei Beni Culturali del Paesaggio o meno. L'elenco degli interventi è strutturato con una progressione che più o meno ricalca un crescendo nella complessità.

La trattazione che segue di singoli casi-tipo deve essere considerata dal lettore come esempio di approccio al problema, e non come soluzioni assolute da applicare senza riflettere sul reale stato delle cose: ogni intervento, dal più piccolo al più impattante, deve sempre essere calato nel suo contesto, ed il progettista ha sempre il dovere di valutare, secondo la sua esperienza e sensibilità tecnica, come correttamente inquadrare l'opera all'interno della normativa.

Il Glossario Unico dell'Edilizia Libera, che verrà spesso citato in questo capitolo, è sempre quello di cui si è già parlato al paragrafo 1.3 ed a cui si rimanda per approfondimento.

6.1. Casistiche di sistemi ombreggianti in ambiti non vincolati

6.1.1. *Installazione di tenda a bracci su balcone esistente*

L'installazione di una tenda a bracci estensibili su un balcone esistente rientra tra le attività edilizie totalmente libere e, pertanto, non necessita di un titolo abilitativo. Può non rispettare le distanze tra costruzioni, in quanto non considerata "costruzione".

Per quanto attiene agli aspetti civilistici, se il condominio si è dotato di un regolamento che espressamente indica le coloriture e le forme della tenda, occorre rispettarle, altrimenti si corre il rischio di una controversia condominiale con difficile esito positivo.

Nel caso in cui il regolamento di condominio non indichi espressamente dei dettagli sul come devono essere le caratteristiche delle tende, può essere il caso di valutare se la nuova tenda possa produrre un impatto estetico importante sull'edificio; se sono pre-

senti già altre tende tutte con la stessa grafica e stessi colori, si valuti se sia opportuno adeguarsi, per non produrre inestetismi su cui l'assemblea potrebbe avere da ridire. Se la tenda a bracci è in sostituzione di una tenda esistente, è opportuno adeguarsi al colore sostituito, a meno che non siano nel frattempo intervenute norme condominiali volte ad uniformare l'estetica degli elementi.

Le tende, anche se non sono "costruzioni" e non devono sottostare alle relative regole, non sono espressamente sottratte dall'obbligo di rispetto delle norme civilistiche in tema di affacci e vedute: attenzione dunque all'eventuale violazione di questi aspetti.

L'intervento, se si intende come nuova installazione, può beneficiare degli incentivi fiscali per l'installazione di sistemi ombreggianti, solo nel caso in cui le tende siano finalizzate a fornire ombra a delle superfici vetrate e solo se le superfici stesse hanno una esposizione da est ad ovest passando per sud.

6.1.2. *Installazione di pergolato nel giardino di pertinenza di una villa unifamiliare, con realizzazione di pavimentazione su cui poggiarlo*

Sia il pergolato, sia la pavimentazione su cui poggia, sono opere definite di edilizia libera secondo le indicazioni del Glossario Unico Edilizia Libera. Per quanto riguarda la pavimentazione, però, occorre verificare che, nel realizzarla, non si vada a compromettere la permeabilità del suolo, ammesso che lo strumento urbanistico vigente fornisca disposizioni nel merito. In caso di dubbio, è preferibile operare con pavimentazioni drenanti.

Se si sta operando su un edificio di recente costruzione, è bene verificare, nel fascicolo di progetto, se vi erano indicazioni riguardo alla permeabilità dei suoli.

Si verifichi che, in base alle disposizioni regionali in materia di opere rilevanti ai fini della pubblica incolumità, il pergolato debba sottostare a precise indicazioni geometriche per non rientrare in fattispecie soggette ad obbligo di deposito di un progetto presso il Genio Civile locale. In ogni caso, anche in assenza di specifiche indicazioni regionali, si presti molta attenzione nel realizzare strutture di grandi dimensioni (al di sopra dei 15/20 m² almeno) perché si potrebbe facilmente uscire dalla definizione di "pergolato di modeste dimensioni" così come le chiama il Glossario e, quindi, approdare facilmente ad opere soggette a titolo abilitativo considerate "costruzioni" e, per conseguenza, assoggettate alla verifica delle distanze tra costruzioni ed all'acquisizione di un titolo abilitativo.

Ancora sul pavimento e sulla permeabilità dei suoli, si consideri che finché si parla di un piccolo pergolato in un grande giardino, probabilmente non ci saranno mai problemi relativi alla quantità di suolo da mantenere permeabile; se, tuttavia, parliamo di piccoli appezzamenti di giardino in proprietà esclusiva di unità immobiliari in un condominio, la questione può essere rilevante. Si può affermare con relativa tranquillità che un'opera sicuramente non soggetta a nessuna restrizione normativa è quella relativa alla realizzazione di un pergolato di non più di 10 m², poggiante su una pavimentazione drenante di uguale sviluppo, anche se realizzata appositamente. In sintesi: realizzabile come attività edilizia libera finché le dimensioni rimangono modeste. Il pavimento è realizzabile se non in contrasto con le norme per la permeabilità dei suoli.

CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

7.1. Contenuti della WebApp

La **WebApp inclusa** gestisce le seguenti utilità:

- **Speciale edilizia**, che ha lo scopo di riunire le norme e gli interventi della giustizia, chiarendo alcuni concetti chiave che riguardano:
 - l'accertamento di conformità;
 - il condono edilizio;
 - il permesso di costruire in sanatoria;
 - la demolizione delle opere abusive;
 - gli strumenti di semplificazione.

Contenuti dello **Speciale edilizia**:

- norme nazionali;
 - norme regionali;
 - giurisprudenza TAR;
 - giurisprudenza del Consiglio di Stato;
 - giurisprudenza della Corte di Cassazione;
 - giurisprudenza della Corte Costituzionale;
 - documenti utili.
- **Normativa e giurisprudenza di riferimento**, trattata anche all'interno del manuale e consultabile attraverso un motore di ricerca.

7.2. Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per la gestione di documenti Office e PDF.

7.3. Attivazione della WebApp

- Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0320_5.php

- Inserire i codici **[A]** e **[B]** riportati nell'ultima pagina del presente volume e cliccare su **[Continua]**;
- Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- Accedere alla WebApp abbinata alla presente pubblicazione cliccando sulla relativa immagine di copertina presente nello scaffale **Le mie App**.



L'urbanistica è una materia affascinante e complessa: potremmo dividerla in tanti piccoli mondi, ciascuno caratterizzato da circoscritte opere edilizie che portano con sé interpretazioni, dettagli, azioni e reazioni, ed ognuno di questi piccoli mondi deve essere conosciuto da chi intende realizzare o trasformare opere che vi appartengono. I sistemi ombreggianti, tra cui rientrano tende, pergotende, pensiline, tettoie, ma anche frangivento, frangisole e via dicendo, sono uno di questi piccoli mondi: abbiamo tanti oggetti diversi che ne fanno parte, ciascuno dei quali ha una sua storia normativa (e di interpretazioni giuridiche) ed un suo impatto sul territorio: ne consegue che si può spaziare da un'opera avente un impatto nullo sull'edilizia, fino ad interventi che possono richiedere il più complesso dei titoli abilitativi: il permesso di costruire. Ma non finisce qui: i sistemi ombreggianti possono assumere caratteristiche specifiche al variare della tipologia di immobile cui sono pertinenze: immaginiamoli, ad esempio, se installati a servizio di un immobile ad uso di attività di somministrazione piuttosto che ad una abitazione. Infine, non si può non ricordare che i sistemi ombreggianti sono la chiave di volta della bioarchitettura, ovvero quell'approccio progettuale atto a produrre edifici non solo a basso impatto ambientale, ma che abbiano un dialogo con gli elementi della natura, tanto da poterne anche trarre beneficio in modo attivo. Questo testo guida il lettore in questo piccolo mondo, attraverso le sue peculiarità e le potenzialità dei singoli oggetti che ne fanno parte, individuando le criticità ed i rischi in ognuno di essi; non verrà tralasciata la giurisprudenza in materia e i vari ambiti tecnici con cui i sistemi ombreggianti possono avere attinenza, diretta o indiretta.

La **WebApp inclusa** gestisce le seguenti utilità:

- **Speciale edilizia**, che ha lo scopo di riunire le norme e gli interventi della giustizia, chiarendo alcuni concetti chiave che riguardano: l'accertamento di conformità, il condono edilizio; il permesso di costruire in sanatoria; la demolizione delle opere abusive; gli strumenti di semplificazione. Contenuti dello **Speciale edilizia**: norme nazionali; norme regionali; giurisprudenza TAR; giurisprudenza del Consiglio di Stato; giurisprudenza della Corte di Cassazione; giurisprudenza della Corte Costituzionale; documenti utili.
- **Normativa e giurisprudenza di riferimento**, trattata anche all'interno del manuale e consultabile attraverso un motore di ricerca.

REQUISITI HARDWARE E SOFTWARE

Qualsiasi dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android; accesso ad internet e browser web con Javascript attivo; software per la gestione di documenti Office e PDF.

Marco Campagna, Architetto libero professionista nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica. Negli anni ha maturato grande esperienza nelle procedure autorizzative edilizie e relative controversie civilistiche e amministrative. È autore unico del Blog "Diari di un architetto", punto di riferimento e di scambio di opinioni e interpretazioni tecniche a cui attingono sia tecnici che appassionati agli argomenti. È Membro Speciale della Commissione Urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri di Roma nella consiliatura 2017-2022 e svolge docenze accreditate presso diverse realtà sempre nei temi della disciplina edilizia e delle norme tecniche collegate ed applicabili.



WebApp



Assistenza
tecnica

ISBN 13 978-88-277-0320-5



9 788827 703205 >

Euro 37,00