



**COMUNE DI MASSA FERMANA**  
Provincia di Fermo

*VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE*

Copia

N° 20 del 16-07-2020

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER INTERVENTI EDILIZI MINORI**

L'anno duemilaventi, addì sedici del mese di luglio alle ore 19:30, nella Sala Consigliare del Palazzo Comunale, previo espletamento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, sotto la presidenza del Sindaco GILBERTO CARACENI si è riunito il Consiglio Comunale. in sessione Ordinaria di Prima convocazione.

Risultano presenti:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente Assente</i>
<b>CARACENI GILBERTO</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>GIANCAMILI EROS</b>	<b>Vice Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>FORTI MICHELE</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>TESEI LUCA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>SERGOLINI MANUELE</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>SECCACINI GIADA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>BELLABARBA VALENTINA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>VALERI LUCREZIA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>TARULLI GIAMPIERO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>SORBATTI ATTILIO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>TIBURZI MASSIMO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>

PRESENTI: 10

ASSENTI: 1

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Pasquale Ercoli

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Sig.ri:

ed invita quindi il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

## **OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER INTERVENTI EDILIZI MINORI**

Il Geom. Simone Perroni riferisce al Consiglio i contenuti dell'atto. Il Sindaco apre la discussione e pone alla votazione il Regolamento per l'effettuazione di interventi edilizi minori.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **PREMESSO CHE:**

- l'installazione di piccoli manufatti a servizio di edifici, su giardini, corti esterne ed altro, è una necessità diffusa nella cittadinanza;
- le normative vigente in materia non esplicitano in maniera chiara se questi manufatti debbano o meno essere considerati delle vere e proprie costruzioni;

RICHIAMATO l'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con particolare riferimento ai punti e5) ed e6), di seguito fedelmente riportati, i quali identificano gli "*interventi di nuova costruzione*":

- *e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
- *e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*

CONSIDERATO pertanto che tale normativa affida esplicitamente, agli strumenti urbanistici di competenza comunale, la definizione di quali interventi pertinenziali debbano essere classificati come "*interventi di nuova costruzione*", da assoggettare quindi a Permesso di Costruire e quali invece non debbano essere considerati come tali, da assoggettare a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001, ovvero all'attività edilizia libera, ai sensi

dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001;

RITENUTO opportuno fornire all'utenza uno strumento necessario a chiarire la classificazione della tipologia degli interventi pertinenziali, attraverso uno specifico regolamento che disciplini alcune opere edilizie minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze contingenti e temporanee, chiarendo quali di queste devono essere considerati come "*interventi di nuova costruzione*";

PRECISATO che il Regolamento proposto mira a disciplinare una serie di interventi edilizi minori, per la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di "*pertinenza*", quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la custodia dei cani e per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni, ed al concetto di "*manufatti per esigenze contingenti e temporanee*";

DATO ATTO CHE:

- la Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 8, recepisce lo schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- l'art. 3 (Disposizioni transitorie e finali), della citata Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 8, determina testualmente:
  - "*...1. I Comuni adeguano i propri regolamenti edilizi allo schema di RET e relativi allegati entro il termine di centottanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore di questa legge;*
  - *nei Comuni di cui al comma 1 dell'articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, il termine di cui al comma 1 è di cinque anni...*"

ATTESO CHE:

- sino all'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, al nuovo Regolamento Edilizio Tipo, è opportuno regolamentare i citati interventi edilizi minori, riconducibili al concetto di "*pertinenza*" ed al concetto di "*manufatti per esigenze contingenti e temporanee*";
- con l'applicazione e l'utilizzo del presente Regolamento Comunale sarà possibile, dopo un congruo periodo di applicazione, effettuare delle puntuali valutazioni;

EVIDENZIATO che la L.R. n. 13/1990 “*Norme edilizie per il territorio agricolo*”, con particolare riferimento all’art. 3, esclude la possibilità di insediare in zona agricola “*nuove costruzioni*” che non risultino necessarie per l’esercizio dell’attività agricola, non escludendo di fatto l’installazione dei manufatti pertinenziali;

RITENUTO che l’inerzia dell’Ente potrebbe condurre alla proliferazione incontrollata di tali manufatti che, per la loro modestia dimensionale, possono costituire un elemento di degrado del patrimonio storico-architettonico, urbanistico, ambientale e paesaggistico;

SPECIFICATO che la regolamentazione, nello stesso documento, dell’installazione dei manufatti per esigenze contingenti e temporanee consentirà di stabilire le caratteristiche ed i limiti temporali entro i quali un intervento possa essere considerato “*temporaneo*” e quindi escluso dal concetto di “*nuova costruzione*”;

CONSIDERATO che tale Regolamento Comunale consentirà di chiarire la tipologia del titolo abilitativo necessario all’attuazione di un’opera pertinenziale, oppure di un manufatto diretto a soddisfare esigenze contingenti e temporanee, eliminando i dubbi interpretativi (*inerenti le dimensioni, materiali, sistemi costruttivi, localizzazioni, ecc. dei manufatti da realizzare*), che la normativa può generare;

RILEVATO che non si rende necessario sottoporre il presente regolamento al parere della Giunta Provinciale, in quanto, ai sensi dell’art. 26, comma 12, della L.R. n. 34/1992, lo stesso non contiene norme difformi dai parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale (*P.R.G.*) e dall’art. 13 - “*Definizioni degli indici e parametri*” del R.E.C.;

CONSIDERATO che le disposizioni contenute nel presente Regolamento Comunale comportano l’abrogazione delle parti del Regolamento Edilizio Comunale vigente che entrino in contrasto con le stesse;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale (ultima modifica approvata con delibera di C.C. n. 14 del 13.02.2017);

VISTO la L.R. 05.08.1992, n. 34 e s.m.i.;

VISTI gli articoli 7 e 42 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267, contenenti disposizioni in materia di Regolamenti e di competenze deliberative dei Consigli Comunali;

VISTO il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;

VISTO l'art. 5, c. 2-lett. c), del D.L. 13.05.2011, n. 70 convertito con modificazioni in L. 12.07.2001, n. 106;

VISTO l'art. 13-bis del D.L. 22.06.2012, n. 83 convertito con modificazioni in L. 07.08.2012, n. 134;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del servizio tecnico sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in esame, reso ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON 8 voti favorevoli e 2 astenuti (*Tarulli e Sorbatti*), su 11 Consiglieri assegnati, 10 presenti e 8 votanti legalmente espressi;

### **DELIBERA**

- 1) DI APPROVARE il Regolamento Comunale per Interventi Edilizi Minori, costituito di 32 articoli, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) DI DARE ATTO che non si rende necessario sottoporre il presente Regolamento al parere della Giunta Provinciale, in quanto, ai sensi dell'art. 26, comma 12, della L.R. n. 34/1992, lo stesso non contiene norme difformi dai parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale (*P.R.G.*) e dall'art. 13 - "*Definizioni degli indici e parametri*" del R.E.C.
- 3) DI DARE ATTO che l'approvazione del presente Regolamento comporta l'abrogazione delle

parti del Regolamento Edilizio Comunale vigente, in contrasto con le disposizioni dello stesso.

- 4) DI DARE ATTO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente.
- 5) DI DARE ATTO che Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 4 della Legge 07.08.1990, n. 241, è il Geom. Simone Perroni, responsabile dell'Area dell'Area Tecnica.
- 6) DI APPROVARE, con la stessa votazione riportata alla premessa, l'immediata esecutività della presente deliberazione, considerata l'urgenza di provvedere in merito.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto : APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER INTERVENTI EDILIZI  
MINORI

**REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

COMUNE DI MASSA FERMANA , li 10-07-2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA

F.to Simone Perroni

---

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO  
F.to GILBERTO CARACENI

SEGRETARIO COMUNALE  
F.to PASQUALE ERCOLI

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta:

che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio sul sito web istituzionale del Comune il 07-08-2020 ed ivi rimarrà per 15 giorni

Massa Fermana, li 07-08-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Pasquale Ercoli

---

**ESEGUIBILITÀ**

-Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Massa Fermana, li 16-07-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Pasquale Ercoli

-----  
È copia conforme all'originale.

Li, 07-08-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Pasquale Ercoli