



COMUNE DI MASSA FERMANA
(Provincia di Fermo)

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA REALIZZAZIONE DI
INTERVENTI EDILIZI MINORI**

Allegato alla Deliberazione del Consiglio comunale n. del //

Regolamento comunale per la realizzazione di interventi edilizi minori

INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA

PARTE PRIMA - PERTINENZE

- ART. 1 - Caratteristiche generali delle pertinenze
- ART. 2 - Titoli abilitativi e normativa di riferimento
- ART. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto
- ART. 4 - Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica a servizio degli edifici esistenti
- ART. 5 - Gazebo
- ART. 6 - Pergolati
- ART. 7 - Mini costruzioni prefabbricate in legno
- ART. 8 - Arredi da giardino
- ART. 9 - Barbecue e caminetti
- ART. 10 - Pensiline a sbalzo
- ART. 11 - Tende solari retraibili
- ART. 12 - Schermature frangisole
- ART. 13 - Tettoie
- ART. 14 - Box auto a pantografo o a “chiocciola”
- ART. 15 - Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto
- ART. 16 - Definizione di manufatti per il ricovero di cavalli allevati per finalità di tempo libero
- ART. 17 - Roulotte o camper non movibili
- ART. 18 - Piscine
- ART. 19 - Manufatti per la detenzione di animali da affezione

ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICO E RICREATIVO

- ART. 20 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive, commerciali, turistiche e ricreative
- ART. 21 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari
- ART. 22 - Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità
- ART. 23 - Obbligo di manutenzione
- ART. 24 - Regolizzazione delle preesistenze
- ART. 25 - Ripristino dello stato dei luoghi
- ART. 26 - Sanzioni

PARTE SECONDA - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE

- ART. 27 - Manufatti per esigenze temporanee
 - a) Aspetti normativi
 - b) Caratteristiche dei manufatti
 - c) Modalità autorizzative e obbligo di rimozione
- ART. 28 - Validità ed efficacia del Regolamento

PREMESSA

1. Il presente regolamento disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee, facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti considerati “costruzioni” e quali invece non devono essere considerati tali. Esso si applica alle costruzioni temporanee ed alle “piccole opere” su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio ed a quelle di servizio di impianti e strutture di proprietà comunale.
2. Il regolamento pertanto disciplina, nella parte prima - LE PERTINENZE - ponendo in disamina una serie di interventi edilizi minori, riguardanti la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di “*pertinenza*”, così come stabilito dall’art. 817 del Codice Civile, “... *sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio e ad ornamento di un'altra cosa*”. Possono definirsi tali le piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni e per la custodia degli animali da affezione. Tali manufatti sono esclusi dal concetto di “*nuova costruzione*”, di cui all’art. 3, punto 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii, quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza. I suddetti interventi possono essere realizzati in tutte le zone previste dallo strumento urbanistico, previa presentazione al Comune di “Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)”, così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii. Nella zona agricola “E” i piccoli manufatti possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola regolamentata da apposita normativa.
3. La parte seconda - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE - regola l’installazione di manufatti volti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

PARTE PRIMA - PERTINENZE

ART. 1 - Caratteristiche generali delle pertinenze

1. Le pertinenze, di cui al presente Regolamento, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:
 - a. non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
 - b. non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
 - c. dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa. Rappresentano, pertanto, gli accessori diretti dell’unità immobiliare principale;
 - d. nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale;
 - e. dovranno rispettare le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alla distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti oppure dovrà essere sottoscritto un atto di assenso del confinante per deroga alle sole distanze dai confini;
 - f. non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
 - g. non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei Regolamenti di Igiene e Sanità e rispettino le norme sulle distanze prescritte dal D.M. 1444/1968¹;
 - h. non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi degli artt. 900-907 del Codice Civile;
 - i. non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
 - j. Rispettino le distanze stabilite dal vigente Codice della Strada. In prossimità di strade di proprietà di altri enti per l’installazione della pertinenza, entro la fascia di rispetto stradale, dovrà acquisirsi la necessaria autorizzazione dall’ente competente, rispettando la prescrizione della distanza stabilita;
 - k. Non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati, ai sensi dei Regolamenti comunali

vigenti;

1. E' fatto assoluto divieto nel tempo il cambio di destinazione d'uso. Nel caso di un diverso utilizzo da quello per il quale sono state progettate, il titolo abilitativo decade e pertanto il proprietario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spese.

ART. 2 - Titoli abilitativi e normativa di riferimento

1. La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire, ma a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o secondo quanto precisato nei successivi articoli del presente Regolamento.
2. La documentazione da allegare alla S.C.I.A. sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione.
3. I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.
4. Per ogni singolo intervento dovranno rispettarsi le eventuali e specifiche normative vigenti per la tipologia della pertinenza da realizzare, acquisendo altresì i prescritti pareri dagli enti competenti.
5. I manufatti di cui al presente Regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali.
6. Il titolo abilitativo è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica.

ART. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

1. Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati senza pregiudicare il decoro del bene principale di cui vanno a costituire pertinenza e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche, per le quali l'Ufficio tecnico Comunale potrà entrare nel merito. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento, in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.
2. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni sia in quelle private) ciascun intervento dovrà conformarsi all'elemento tipologico già realizzato e presente nell'edificio, purché lo stesso sia valutato dall'Ufficio Tecnico decoroso e conforme ai dettami del presente regolamento, da precisare e rilevare nella S.C.I.A., documentandolo con adeguato rilievo fotografico. Inoltre dovrà prodursi apposita delibera dell'assemblea del condominio (o nulla-osta dei condomini) in cui sia approvata la tipologia prescelta, nonché stabilito l'impegno a realizzare analogamente ed uniformemente anche gli interventi successivi.

¹ D.M. n. 1444/1968

(...) **9. Limiti di distanza tra i fabbricati.**

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zona A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) Zona C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

ART. 4 - Manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, a servizio degli edifici esistenti

1. I manufatti di seguito specificati sono considerati “*pertinenzia*” quando rispettano le prescrizioni dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia:
 - a. Il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica deve essere inferiore al 20% della cubatura geometrica del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza, si sensi dell’art. 3, punto *e. 6)* del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
 - b. Qualora le pertinenze siano previste su corti condominiali, la percentuale del 20% va riferita all’intero edificio.
 - c. Possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% della cubatura geometrica del fabbricato principale e la superficie massima coperta complessiva sia contenuta nel limite del 50% dell’area scoperta del fabbricato.
2. I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente Regolamento, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di “*pertinenzia*”, sono considerati “*interventi di nuova costruzione*”.
3. Ogni intervento di edilizia minore deve in ogni caso essere conforme alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione.
4. Qualora lo strumento urbanistico in vigore preveda, nell’ambito di una zona urbanistica omogenea, situazioni in contrasto con il presente Regolamento, si considereranno i contenuti del piano urbanistico, prescindendo dai contenuti del presente documento.

ART. 5 - Gazebo

1. Fermo restando il limite volumetrico di cui all’art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della S.C.I.A. i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati “*gazebo*”.
2. Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni corte di fabbricato, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza max esterna al colmo = 3,00 m;
 - b. superficie lorda max = 16,00 mq;
 - c. la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo, che formino intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali, sono costruite da elementi leggeri, fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni. La struttura non potrà essere tamponata, potrà essere invece coperta con materiali, preferibilmente leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto, o in P.V.C., di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie, legno di minuto spessore, con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo o rame. Non sono ammesse coperture con lastre in fibrocemento, lastre ondulate di qualunque materiale o policarbonato;
 - d. i gazebo non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta minore o uguale a 9 mq con struttura metallica o in legno, leggera e copertura in telo, sono assimilabili agli arredi da giardino, per i quali non serve alcuna autorizzazione, in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).



ART. 6 - Pergolati

1. Fermo restando il limite volumetrico di cui all’art. 4, sono da considerarsi soggetti al regime della S.C.I.A., i manufatti denominati “*pergolati*” posti su terrazzi, in corti o giardini (esclusivi o condominiali), con funzione di abbellimento degli edifici principali.
2. Tali manufatti sono ammessi per ogni unità immobiliare.
3. Tali manufatti, da realizzare in struttura leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza max esterna (come definita dal vigente R.E.C.) = 3,00 m;
 - b. superficie max coperta = inferiore al 50% dell’area scoperta di pertinenza dell’edificio

con un massimo di 30 mq.

4. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o leghe metalliche, a sostegno di piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, ombra e, come tali, costituite da elementi leggeri, fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni.
5. La struttura, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata, mentre è consentita la messa in opera di pannelli reticolati di sostegno per rampicanti. Può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili o mobili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli in tessuto di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato, brise soleil. Non sono ammessi altri tipi di copertura, né coperture continue impermeabili.
6. Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione i pergolati ornamentali con struttura superiore orizzontale di superficie minore o uguale a 4 mq, realizzati a sostegno di verde rampicante.



ART. 7 - Mini costruzioni prefabbricate in legno

1. Si intendono le strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno, volte alla costruzione di un manufatto a pianta quadrilatera con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls.
2. Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni corte di fabbricato, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza max al colmo = 2,70 m;
 - b. superficie lorda pari a 12 mq;
 - c. struttura leggera esclusivamente in legno;
 - d. installazione possibilmente sul retro degli edifici;
 - e. copertura realizzata in legno con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo, rame o verde in relazione al contesto in cui il manufatto è inserito. Non sono ammesse coperture in lastre in laterizio, cemento, fibrocemento, lastre ondulate metalliche.
3. Tali strutture non potranno essere poste in aderenza ai fabbricati e dovranno essere posizionate ad una distanza dal confine di proprietà e dalle sedi stradali così come stabilito all'art. 1 del presente Regolamento.
4. Si specifica che queste strutture saranno da destinarsi esclusivamente a piccolo deposito. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa. Non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno.
5. Non è altresì ammessa la trasformazione del locale in centrale per impianti tecnologici.
6. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, sono assoggettate alla disciplina della S.C.I.A., ai sensi dell'art. 22, comma 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
7. Rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.), realizzabile senza titolo abilitativo, i box di legno di superficie complessiva inferiore a 4 mq, purché non in contrasto con le norme contemplate nei regolamenti locali e nel Codice Civile.



ART. 8 - Arredi da giardino

1. Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzati in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo di sabbia.
2. Sono da intendersi tra gli arredi da giardino anche gazebo non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta minore o uguale a 9 mq, con struttura metallica leggera e copertura in telo.
3. I materiali impiegati dovranno essere decorosi e uniformarsi al contesto ambientale ed in ogni caso

è vietato l'utilizzo di materiali di fortuna e di riciclo.

4. Per questo tipo di opere non serve alcuna autorizzazione, in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti, strumenti urbanistici in vigore e al Codice Civile.

ART. 9 - Barbecue e caminetti

1. Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro (max mq 2), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura dei cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna, onde evitare esalazioni inquinanti.
2. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione, in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e al Codice Civile.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare disagio o danno ai confinanti con le emissioni. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.



ART. 10 - Pensiline a sbalzo

1. Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo, senza elementi verticali portanti (piastrini e similari), posizionati nel prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale.
2. Tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (ad esempio legno, alluminio e plastica) e potranno essere coperte con vetro, legno o policarbonato trasparente (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato).
3. La sporgenza dal filo del muro deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccomandata con quella di eventuali altri elementi presenti in facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili).
4. Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante.
5. In ogni caso la profondità massima delle pensiline non dovrà essere superiore a 1,50 m.
6. Non è ammessa la realizzazione di pensiline che aggettino sulle vie o spazi pubblici o ad uso pubblico.
7. Non è altresì ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro anche di una facciata per esteso.
8. Tali pertinenze sono soggette al regime della S.C.I.A., di cui agli artt. 22-23 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii e non sono comunque ammesse all'interno del centro storico.
9. In aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al D. Lgs. 42/2004, tali opere sono subordinate al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.



ART. 11 - Tende solari retraibili

1. Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile.
2. Le strutture di sostegno dovranno essere realizzate con materiali leggeri (ad esempio legno, alluminio, plastica) ed asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o a



cupola.

3. Le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute; non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.
4. Per questo tipo di opere non serve alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).
5. Tali opere non dovranno entrare in contrasto con le norme contemplate nei regolamenti locali e nel Codice Civile.
6. Qualora tali strutture sporgano su suolo pubblico si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

ART. 12 - Schermature frangisole

1. Si intendono quelle strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati. Dette strutture possono essere apribili e possibilmente regolabili al fine di consentire il filtraggio della luce solare. Qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, esse non comportano aumento di carico urbanistico.
2. La loro installazione è assoggettata alla disciplina dell'Attività Edilizia Libera.



ART. 13 - Tettoie

1. Si intendono le strutture, di modeste dimensioni, costituite da elementi verticali in legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con guaina ardesiata, tegole canadesi, coppi o tegola.
2. Non è ammessa la copertura in latero cemento.
3. Tali strutture devono rispettare le seguenti condizioni:
 - a. è consentita l'installazione di una tettoia per ciascuna unità immobiliare abitativa;
 - b. altezza max esterna (come definita dal vigente R.E.C.) = 3,00 m;
 - c. superficie lorda max = 30 mq;
 - d. distanza dai confini m 3,00, salvo autorizzazione di deroga a tale distanza sottoscritta dal proprietario confinante;
 - e. l'eventuale sporgenza del cornicione non potrà superare i cm 50.
4. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e come tale costituita da elementi leggeri tra loro assemblabili, in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni.
5. La struttura non può essere tamponata; può invece coprirsi con materiali adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli di tessuto o p.v.c., di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie, legno con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo, rame, tegole o coppi. Non sono ammesse coperture in lastre di fibrocemento o lastre ondulate metalliche.
6. La struttura, ad eccezione del centro storico, può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale). Eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
7. Tali pertinenze sono soggette al regime della S.C.I.A, tranne che nel centro storico (zona omogenea "A") dove il titolo abilitativo è costituito dal Permesso di Costruire, sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.
8. Nel centro storico le strutture in oggetto devono essere obbligatoriamente collocate nelle terrazze che costituiscono la copertura piana degli edifici. In tale zona omogenea dovrà prevedersi l'uso di strutture in legno, lattonerie in rame e coperture in cannucciato e simili, teli, stuoie, legno con



sovrastanti coppi del tipo vecchio di recupero.

9. In tutti i casi è vietata la copertura a solaio o a volta.
10. Rientrano nella presente classificazione i cosiddetti “Car Port”, destinati al ricovero di automezzi.
11. Per fini esclusivamente residenziali, in quanto per scopi legati a attività turistico-ricettivo, commerciali, artigianali e produttivi tali manufatti verranno specificati all’art. 18, queste strutture dovranno avere dimensioni non superiori a mq 30 ed un’altezza media max di m 2,70. Esse non comportano aumento del carico urbanistico e pertanto la loro installazione è assoggettata alla disciplina della S.C.I.A. di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. E’ ammessa l’installazione di una sola struttura per ogni corte di fabbricato.



ART. 14 - Box auto a pantografo o a “chiocciola”

1. Si intendono le strutture realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura “a scomparsa”, quindi retrattili, destinate ad accogliere automezzi.
2. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei regolamenti locali e nel Codice Civile.
3. Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a 12 mq, altezza massima di 2,40 m, e dovranno essere obbligatoriamente collocate in modo da non essere visibili dalla pubblica via o da strada privata aperta al pubblico.



ART.15 - Manufatti pertinenziali a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto

1. Si intendono le strutture a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto. Sono costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno o metallo, rimovibili per smontaggio e non per demolizione, con funzione di ricovero attrezzi da lavoro agricolo, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls.
2. Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni corte di fabbricato, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza max al colmo = 2,40 m;
 - b. superficie lorda massima pari a 20 mq;
 - c. struttura leggera in legno o metallo;
 - d. installazione possibilmente sul retro degli edifici;
 - e. tamponatura laterale in legno;
 - f. copertura realizzata in legno con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo, rame o verde in relazione al contesto in cui il manufatto è inserito. Non sono ammesse coperture in lastre in laterizio, cemento, fibrocemento, lastre ondulate metalliche.
3. Tali strutture non potranno comportare la trasformazione in via permanente del suolo edificato e dovranno essere posizionate ad una distanza dal confine di proprietà e dalle sedi stradali così come stabilito all’art.1 del presente Regolamento.
4. Si specifica che queste strutture saranno da destinarsi esclusivamente a piccolo deposito. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d’uso diversa. Non è ammessa in nessun caso



presenza continuativa di persone all'interno.

5. Non è altresì ammessa la trasformazione del locale in centrale per impianti tecnologici.
6. Tali manufatti non potranno essere realizzati nelle zone soggette ai vincoli previsti dall'art.136 del d.lgs. 42/2004, nelle zone omogenee A, E1 ed E2 del PRG.
7. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, sono assoggettate alla disciplina della S.C.I.A., ai sensi dell'art. 22, comma 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

ART.16 – Definizione di manufatti per il ricovero di cavalli allevati per finalità di tempo libero

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento si intendono, per “manufatti per il ricovero dei cavalli”, le strutture destinate esclusivamente a garantire agli animali protezione dalle intemperie e dalle condizioni climatiche sfavorevoli.
2. Si considerano “cavalli allevati per finalità di tempo libero” quando gli stessi siano detenuti per finalità non connesse con un'attività di natura agricola ed in numero massimo di 2 (due) per ogni nucleo familiare e terreno di proprietà o nella disponibilità del richiedente, dimostrata da apposito contratto di affitto o comodato d'uso registrato nelle forme di legge.
3. Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni corte di fabbricato, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza max calcolata in gronda = 3 m;
 - b. superficie 12 mq di superficie per ogni cavallo;
 - c. struttura leggera in legno o metallo;
 - d. installazione possibilmente sul retro degli edifici;
 - e. tamponatura laterale in legno;
4. copertura realizzata in legno con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo, rame o verde in relazione al contesto in cui il manufatto è inserito. Non sono ammesse coperture in lastre in laterizio, cemento, fibrocemento, lastre ondulate metalliche
5. La detenzione di due cavalli tenuti allo stato brado o semibrado non comporta l'obbligo della concimaia; le eventuali decisioni rivenienti dalla pulizia del ricovero e dell'area dovranno essere smaltite nelle forme previste dalle vigenti normative.
6. Le strutture di cui sopra sono finalizzate ad un uso circoscritto nel tempo, non sono da considerare insediamenti produttivi, ma destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee senza andare ad incidere sulla potenzialità insediativa ordinaria stabilita dalle normative urbanistico/edilizie in materia.



ART. 17 - Roulotte o camper non amovibili

1. Si intendono rimorchi o veicoli adeguati alla permanenza di persone al loro interno, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi e magazzini o simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. E' escluso il semplice rimessaggio.
2. Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, comportano aumento di carico urbanistico e sono classificati come nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, lett. e 5) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e la loro installazione è assoggettata alla disciplina del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Per tali strutture, così come concepite nel presente articolo, non è ammessa la deroga delle distanze di cui all'art. 1.
4. Tali installazioni sono vietate nella zona agricola e in tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al D. Lgs. 42/2004 ed in aree private ricadenti nel centro storico, in quanto in contrasto con

le caratteristiche tipologiche e formali prescritte per i fabbricati insistenti su tali zone.

ART. 18 - Piscine

1. Le piscine private pertinenziali, interrate o fuori terra, di qualsiasi materiale costituite, in quanto *“trasformazione in via permanente del suolo”* ai sensi del D.P.R.380/2001, non rientrano tra le attività di edilizia libera e sono soggette alla presentazione della S.C.I.A., ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 380/2011 e ss.mm.ii.
2. Sono escluse da questa categoria e rientrano tra gli arredi da giardino per i quali non serve alcuna autorizzazione, solamente le piccole piscine fuori terra, rimovibili per smontaggio e non per demolizione, del tipo gonfiabile, in pvc o altro materiale, collocate nel periodo primaverile-estivo nelle aree pertinenziali degli edifici privati (e successivamente smontati e riposti altrove).



ART. 19 - Manufatti per la detenzione di animali da affezione

1. E' consentita la realizzazione di costruzioni per la detenzione di animali da affezione nel rispetto della legge regionale 20 gennaio 1997 n. 10 e del regolamento di attuazione del 13/11/2011 n. 2 e comunque delle norme e regolamentari vigenti in materia.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a. superficie coperta complessiva = 4,00 mq;
 - b. altezza massima = 1,60 m.
3. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei regolamenti locali e nel Codice Civile.

ACCESSORI DI EDIFICI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, TURISTICO E RICREATIVO

1. Fermo restando che possono essere installati come accessori delle eventuali residenze presenti in questi edifici tutti i manufatti indicati negli articoli precedenti, per l'esercizio delle attività produttive, commerciali, turistico-ricreative e similari è consentita l'installazione dei manufatti di seguito elencati, che sono da considerarsi pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile e successive modifiche e integrazioni e soggette al regime della S.C.I.A.
2. Qualora lo strumento urbanistico in vigore preveda, nell'ambito di una zona urbanistica omogenea, situazioni in contrasto con il presente Regolamento, si considereranno i contenuti del piano urbanistico, prescindendo dai contenuti del presente documento.

ART. 20 - Strutture ombreggianti per parcheggi di attività produttive, commerciali, turistiche e ricreative

1. Nelle zone produttive e terziarie, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.
2. I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale, è possibile solamente l'installazione di grigliato di materiale analogo alla struttura portante.
3. La copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli ombreggianti di tipo permeabile, teli in tessuto o PVC, di colore che si



armonizzi con il contesto, incannucciato e simili, stuoie. Non sono ammesse coperture con lastre in fibrocemento, lastre ondulate di qualunque materiale o policarbonato.

4. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato.
5. Tali manufatti sono soggetti al regime della S.C.I.A.

ART. 21 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari

1. I manufatti denominati “*tunnel estensibili*”, costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo.
2. Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.
3. Tali manufatti sono soggetti al regime della S.C.I.A..



ART. 22 - Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità

1. Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.
2. La finalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.
3. I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare le caratteristiche di cui al precedente articolo 1.

ART. 23 - Obbligo di manutenzione

1. Qualsiasi tipo di manufatto oggetto del presente Regolamento dovrà essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine del mantenimento delle condizioni di decoro.
2. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi per la mancata manutenzione dei manufatti resta a carico del titolare del diritto di proprietà o aventi titolo.

ART. 24 - Regolarizzazione delle preesistenze

1. Le pertinenze esistenti prive di autorizzazione possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, purché siano rispettati tutti i requisiti di cui al presente Regolamento e non insistano in aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti disciplinati dal presente Regolamento, relativa a forma, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive, dovrà essere preventivamente denunciata e autorizzata, sulla base di quanto disposto dal presente Regolamento.
3. La sostituzione dei manufatti esistenti sarà possibile solo nel rispetto del presente Regolamento.

ART. 25 - Ripristino dello stato dei luoghi

1. E' vietato, nel tempo, qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso, in caso di dismissione la struttura deve essere demolita.
2. Eventuali trasformazioni dovranno essere preventivamente autorizzate e risultare conformi alla

normativa urbanistico-edilizia.

ART. 26 - Sanzioni

1. Sotto il profilo urbanistico-edilizio, per l'inosservanza delle norme sopra citate si applicano le norme sanzionatorie previste dal D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.

PARTE SECONDA - MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE

ART. 27 - Manufatti per esigenze temporanee

a) Aspetti normativi

1. Nell'applicazione dell'articolo in esame è necessario fare riferimento all'art. 3, comma 1, lett. e.5) del DPR 380/2001, che ricomprende, tra gli interventi di nuova costruzione, anche *"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 salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti"*.
2. La temporaneità non può essere desunta dalla soggettiva destinazione dell'opera data dal costruttore, ma deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili.
3. La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione.
4. La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che, l'installazione stagionale ripetuta, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.
5. Ai sensi della Legge 22 maggio 2010, n. 73, lett. h), le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee devono essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (ombrelloni, teli ombreggianti, gazebo di stoffa e leggera struttura metallica ecc.) Le suddette opere devono pertanto essere costruite utilizzando materiali idonei facilmente rimovibili, o strutture dotate di idonei dispositivi meccanici che ne consentano lo spostamento nel periodo di non utilizzazione.

b) Caratteristiche dei manufatti

1. Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati; la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.
2. La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.
3. I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare con materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità.
4. A titolo esemplificativo si riportano di seguito i manufatti rientranti in tale tipologia:
 - a. Attrezzature, chioschi, coperture di impianti sportivi, ombreggiature per parcheggi ed altri manufatti destinati ad uso commerciale, pubblicitario o turistico ricreativo;
 - b. manufatti di supporto per lo svolgimento di opere edilizie di scavo, di realizzazione di infrastrutture stradali e di rete, etc., quali baracche di cantiere, containers attrezzati, wc e simili.
 - c. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie di deposito e magazzinaggio per particolari esigenze di attività commerciali o produttive esistenti, da installare nelle aree accessorie all'edificio principale sede dell'attività, oppure in aree diverse anche non edificate,

- purché già urbanizzate e sistemate (piazzali, parcheggi, ecc.).
- d. manufatti occorrenti a sostituire temporaneamente edifici o parti di edificio, cui siano venute meno, per qualsiasi motivo, le condizioni di agibilità.
 - e. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie per l'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica, quali tettoie, ricoveri ombreggiature ecc, diversi da quelli normati dalla L.R. n. 13/1990.

c) Modalità autorizzative e obbligo di rimozione

1. Le costruzioni per esigenze meramente temporanee, oggetto del presente Regolamento, sono subordinate ad apposita autorizzazione, da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:
 - a. per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione;
 - b. è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
 - c. i manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.
2. Chiunque intenda installare manufatti per esigenze temporanee, soggette ad autorizzazione, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:
 - a. domanda in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione alla installazione. La domanda dovrà indicare anche il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
 - b. planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
 - c. rappresentazione grafica del manufatto;
 - d. documentazione fotografica dei luoghi;
 - e. eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
 - f. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
 - g. copia della eventuale autorizzazione amministrativa alla occupazione di suolo pubblico.
3. Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.
4. Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello autorizzato, dovrà essere presentata nuova richiesta di autorizzazione entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a tre mesi.
5. Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio del DPR 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo.
6. Nel caso di omessa richiesta della prescritta autorizzazione, i manufatti eventualmente installati o costruiti, non potranno essere considerati per esigenze temporanee e, conseguentemente, saranno considerati *"nuove costruzioni"* a tutti gli effetti.

ART. 28 - Validità ed efficacia del Regolamento

1. Il presente regolamento comporta l'abrogazione di parti del Regolamento Edilizio Comunale che entrino in contrasto con le disposizioni in esso contenute. Il Regolamento entrerà in vigore trascorsi 15 giorni dalla data della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione all'Albo Pretorio.