

**REGOLAMENTO PER INTERVENTI EDILIZI MINORI
ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI**

PREMESSA

La installazione di piccoli manufatti a servizio di edifici, giardini o orti, è una esigenza ripetutamente manifestata dalla popolazione residente, di disporre di piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti e per la fruizione degli spazi aperti dell'abitazione e non è sempre chiaro se questi debbano o meno essere considerati delle vere e proprie costruzioni.

Per fornire all'utenza uno strumento normativo univoco è stato predisposto il presente regolamento, che disciplina alcuni interventi edilizi minori, per la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di "pertinenza", facendo in tal modo chiarezza su quali siano i manufatti che vanno considerati delle "costruzioni" e quali invece non devono essere considerati tali.

Per interventi edilizi minori si intendono quelli atti a realizzare manufatti pertinenziali di scarsa consistenza in termini di superficie e di volume non significativo, ma funzionali all'ottenimento di una prestazione a servizio dell'edificio principale.

Si intendono per pertinenze, ai sensi dell'art.817 del Codice Civile "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa"

Tali interventi, per la loro modesta dimensione, sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione" di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/01 e s.m.i quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia, e quando 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.

L'articolo 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. comma 1 dispone che "Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo": **"e – quinques" le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.**

Rilevata l'assenza di riferimenti nella normativa vigente che consenta di identificare con certezza quali manufatti rientrino o meno in tale fattispecie di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, il presente regolamento ha lo scopo con la sua applicazione di fare chiarezza in modo univoco quando i manufatti possono essere considerati elementi di arredo o rientrare nelle pertinenze degli edifici soggetti a titolo abilitativo.

Pertanto per la tipologia di cui all'art. 4 del presente regolamento, quando la pertinenza si configura arredo esterno di modeste dimensioni, e ricade nei limiti previsti, non occorre presentare alcuna comunicazione, (ad eccezione di quanto ricade nella zona RA centro storico del P.R.G.C. e nelle aree di condomini o edifici a schiera organizzati in condominio di cui all'art. 3 ultimo comma) in quanto l'intervento si configura come attività di edilizia libera, in tutti gli altri casi e in conformità al presente regolamento, occorre presentare al Comune il titolo abilitativo.

Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate ed a condizione che comunque non vi sia trasformazione in via permanente del suolo inedificato, gli interventi pertinenziali non sono assoggettati al rispetto dei parametri imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio, il presente regolamento è quindi da intendersi complementare e integrativo di quanto già specificato nello strumento urbanistico generale vigente.

Art. 1 - Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze

Le pertinenze di cui al presente Regolamento, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno diminuire la eventuale superficie a parcheggio nè, ove regolamentata, la superficie minima permeabile
- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e catastale e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto all'edificio principale e poste al servizio esclusivo del fabbricato principale o dell'area a questo asservita;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- non dovranno avere funzione di ricovero mezzi/autovetture ad eccezione del box a pantografo di cui all' art. 4 lettera "g"
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Potranno essere posizionate in aderenza al fabbricato principale senza modificare i requisiti igienico-sanitario, ma non dovranno essere parte integrante o costitutiva dello stesso o di altro fabbricato;
- le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera anche prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;

Art. 2 – Aree sottoposte a vincolo

Gli elementi di arredo e i manufatti pertinenziali di cui al presente regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale di cui all'art. 24 L.56/77, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

Art. 3 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Nelle zone RA del P.R.G.C. dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori storici e di tutela paesaggistica dove richiesta.

I manufatti pertinenziali nel centro storico su spazi privati vanno di norma realizzati non visibili o non direttamente in relazione con spazi pubblici, e comunque con caratteristiche tipologiche adeguate al contesto del centro storico.

Nel caso di condomini o edifici a schiera organizzati in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), in tutti i casi sarà necessario allegare alla comunicazione il parere favorevole dell'assemblea condominiale che sceglierà una tipologia a cui tutti i condomini dovranno conformarsi, nella misura massima di 1 tipologia per ogni unità immobiliare dotata di giardino (ovvero uno per ogni condominio dotato di area verde se comune e uno per ogni alloggio al p.t. se dotato di area verde privata pertinenziale), pertanto nel titolo abilitativo dovrà essere chiaramente identificata la tipologia e/o la continuità con strutture precedentemente installate.

Art. 4 – Manufatti pertinenziali a servizio di edifici esistenti

I manufatti di seguito specificati sono considerati elementi di arredo quando rispettano le seguenti caratteristiche, dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia; dimensioni superiori costituiscono pertinenza soggetta a titolo abilitativo;

a) Gazebo

Tale manufatto, da realizzarsi in struttura smontabile leggera, ancorato al suolo per la pubblica incolumità onde evitare l'effetto vela, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima = m 2,50 con pendenza della copertura nei limiti consentiti dal regolamento edilizio comunale;
- superficie massima = mq 10,00.

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata o coperta in laterizio o pannelli /lastre , può essere invece coperta con materiali ed elementi di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, pvc, cannucciaia e simili);

b) Pergolato e pergotende

Tale manufatto, da realizzarsi in struttura smontabile leggera, ancorato al saldamente al suolo per la pubblica incolumità onde evitare l'effetto vela dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima esterna della copertura = m 2,70;
- se addossato all'edificio principale max di sviluppo lineare 1/3 del perimetro con superficie max di mq. 20,00
- se ubicato non addossato all'edificio principale superficie massima = 16,00 mq

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare esclusivamente sostegno a piante rampicanti, stuoie o incanniccato per ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti che fungono da addossamento) può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, pvc, cannucciaia e simili) i tamponamenti laterali potranno essere delimitate da gratifici in legno con passo non inferiore a cm 10x10, con funzione di sostegno per piante rampicanti.

c) Casette ricovero attrezzi da giardino

Tale manufatto, da realizzarsi in struttura smontabile leggera, su basamento in autobloccanti o assimilabili (legno o metallo, e rimovibile previo smontaggio e non per demolizione) dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie massima 5,00 mq.
- altezza interna massima al colmo di 2,5 metri

d) Serre da giardino:

Tale manufatto, da realizzarsi in struttura smontabile leggera, in ferro/ vetro, legno/polycarbonato o altri materiali, esclusa la muratura, non in contrasto con l'ambiente che li ospita prive di basamento in cemento / autobloccanti o opere assimilabili

Tale manufatto dovrà essere al servizio delle aree verdi e orti, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie massima = 12,00 mq
- altezza massima al colmo = m 2,30

e) Barbecue e forni

Manufatti, da realizzarsi in muratura o in prefabbricato, non coperti da tettoie o simili dovranno rispettare la seguente prescrizione:

- superficie massima 4,00 mq

L'uso dovrà avere carattere di svago e non ad uso attività.

f) Protezione ingressi degli edifici:

Tale manufatto da realizzarsi a sbalzo in materiale in armonia con l'edificio a cui si appoggiano senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili) dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

superficie massima 2,00 mq

oggetto massimo di 1,00 m

g) Box auto a pantografo

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 e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie massima 15,00mq

- altezza massima 2,40 m

Art. 5 MANUFATTI E OPERE NON DEROGABILI AGLI INDICI DEL PRGC

Qualsiasi intervento tipologicamente conforme a quanto descritto al precedente art. 4 ma dimensionalmente superiore, sarà da considerarsi comunque opere pertinenziali ma assoggettate a quanto previsto dalla normativa vigente e soggetti al regime della S.C.I.A. o del Permesso di costruire. - ai sensi dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti tipo vani contatori e simili, destinati ad usi specifici e non suscettibili di altri utilizzi rispetto a quelli per cui sono stati realizzati, nei quali non sia possibile accedere e quindi senza alcun tipo di permanenza di persone e cose. Questi manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative in relazione al caso specifico e non devono arrecare inconvenienti di alcun tipo ai proprietari confinanti.

Art. 6 DISTANZA DAI CONFINI

Tutti i manufatti di cui all'art. 4 potranno erigersi rispettando le distanze minime previste dal P.R.G.C.. Distanze inferiori ai minimi stabiliti potranno essere ammesse previa istituzione di scrittura privata registrata.