



# **COMUNE DI ROMENTINO**

**PROVINCIA DI NOVARA**

**REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI EDILIZI MINORI**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 17.11.2015

## INDICE

- Art. 1 Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione
- Art. 2 Manufatti edilizi minori in edilizia libera
- Art. 3 Caratteristiche dei manufatti in edilizia libera
- Art. 4 Manufatti diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
- Art. 5 Identificazione tipologica dei manufatti edilizi minori pertinenziali
- Art. 6 Caratteristiche di tipo generale dei manufatti edilizi minori pertinenziali
- Art. 7 Caratteristiche costruttive dei manufatti edilizi minori pertinenziali nell'ambito della destinazione residenziale
- Art. 8 Identificazione tipologica dei manufatti minori pertinenziali in ambito produttivo, commerciale e terziario
- Art. 9 Caratteristiche costruttive delle strutture leggere ombreggianti per parcheggi
- Art. 10 Caratteristiche costruttive delle strutture leggere a protezione di merci esposte all'aperto
- Art. 11 Caratteristiche costruttive dei tunnel estensibili
- Art. 12 Regime autorizzativo; regolarizzazione dei manufatti minori pertinenziali; sanzioni

## **Art. 1. Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione**

1. Sono oggetto del presente Regolamento Comunale gli interventi edilizi minori che non rientrino nelle definizioni di cui ai punti e.5), e.6) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001<sup>1</sup> e ss.mm.ii., ma siano assimilabili a manufatti per arredo di aree esterne (art. 6, comma 2, punto e)<sup>2</sup> del D.P.R. 380/2001) e non siano destinati a comportare modificazione permanente del suolo ineditato.

2. A seconda del possibile impatto sul territorio, del loro uso e degli adempimenti amministrativi richiesti per la loro installazione, i manufatti edilizi minori sono distinti in tre tipologie:

- a. installazioni eseguibili liberamente, senza alcuna preventiva comunicazione al Comune;
- b. manufatti diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, eseguibili previo deposito in Comune di una Comunicazione di Inizio Lavori non asseverata (C.I.L.);
- c. manufatti pertinenziali eseguibili previo deposito in Comune di una Comunicazione di Inizio Lavori non asseverata (C.I.L.);

3. Le pratiche edilizie indicate al comma precedente devono essere preventivamente esaminate da personale dell'Ufficio Tecnico, che ha titolo di non accoglierle nel caso i manufatti previsti non rispettassero i requisiti del presente Regolamento o fossero prive della documentazione minima atta a descrivere l'intervento.

4. I manufatti pertinenziali di edifici esistenti o di aree libere sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando il relativo volume è inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza, nonché quando rispettano le limitazioni e prescrizioni specificate negli articoli successivi per ogni singola tipologia.

5. Con i presupposti di cui sopra, con le limitazioni e prescrizioni di seguito precisate e a condizione che non vi sia trasformazione in via permanente del suolo ineditato, gli interventi edilizi minori non sono assoggettati al rispetto dei parametri urbanistici imposti per le costruzioni dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio.

6. Per le stesse ragioni tali manufatti non entrano nei conteggi urbanistici al fine di attestare la preesistenza di volumetria e superficie coperta da recuperare.

7. I manufatti disciplinati dal presente Regolamento non sono assoggettati alla corresponsione dei contributi di costruzione.

8. Sono fatti salvi gli adempimenti catastali<sup>3</sup> ove richiesti.

---

<sup>1</sup> DPR 380/2001, art. 3, c. 1:

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 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;

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;

<sup>2</sup> DPR 380/2001, art. 6, c. 2, e):

le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

<sup>3</sup> In base alle disposizioni dell'Agenzia del Territorio sono esclusi dall'obbligo di accatastamento e non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti fabbricati:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati
- serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni
- manufatti isolati privi di copertura

9. Per i manufatti che non rispettino in pieno i requisiti indicati nel presente Regolamento, dovrà essere depositata in Comune idonea pratica edilizia secondo le vigenti disposizioni normative (istanza di autorizzazione, istanza di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Denuncia di Inizio Attività).

## **Art. 2 - Interventi edilizi minori in edilizia libera**

1. Fanno capo a questo articolo tutti gli interventi che per i loro requisiti costruttivi e funzionali non hanno rilevanza urbanistico-edilizia. Si tratta di manufatti che possono essere facilmente rimossi per smontaggio con immediato e completo ripristino del sito di installazione. La loro posa, nel rispetto delle caratteristiche costruttive specificate nell'art. successivo, è totalmente libera e non richiede il deposito in Comune di alcuna pratica edilizia o comunicazione, con esclusione dei fabbricati e delle aree soggetti a vincoli di tutela storico-culturale o paesaggistica: in questi casi dovranno essere attivate le specifiche procedure di autorizzazione alla modifica dello stato dei luoghi.

2. Si tratta dei seguenti manufatti:

- a. unità esterne di impianti di condizionamento o altri impianti tecnologici di piccole dimensioni (per esempio antenne per la ricezione satellitare nel rispetto dell'art. 37 del Regolamento Edilizio<sup>4</sup>);
- b. insegne d'esercizio, tende, pensiline e apparecchi distributori posti sulle facciate esterne degli edifici;
- c. pergolati e gazebi;
- d. manufatti per il ricovero di animali di piccola taglia;
- e. piccole serre da giardino;
- f. forni e barbecue;
- g. cappelle votive, fontane, statue e sculture.

## **Art. 3 - Caratteristiche costruttive dei manufatti in edilizia libera**

- 
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri e di volumetria inferiore a 150 metri cubi
  - manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

*In caso di mancato adempimento, il Comune chiede agli intestatari catastali di presentare la dichiarazione di aggiornamento e, qualora gli stessi non vi provvedano, gli uffici provinciali - Territorio procedono all'accertamento in sostituzione del soggetto inadempiente, con oneri a carico dello stesso e applicano le sanzioni previste dalla legge.*

### **<sup>4</sup> art. 37 Antenne:**

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, - i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento - con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.

2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore.

1. Le installazioni dei manufatti di cui all'art. 2 non richiedono alcun titolo abilitativo, purché siano rispettate, per ciascuna fattispecie, le caratteristiche precisate ai punti successivi. L'Ufficio Tecnico del Comune può essere consultato per verificare preventivamente che la tipologia dei manufatti rientri tra quelle installabili in edilizia libera; lo stesso Ufficio ha titolo per ordinare la rimozione di elementi che non rispettino le caratteristiche stabilite o che non si inseriscano armonicamente nel contesto, specialmente nell'ambito del Nucleo Antico e delle aree tutelate sotto il profilo paesaggistico.

a. **Unità esterne di impianti di condizionamento o altri impianti tecnologici di piccole dimensioni:** devono, preferibilmente e se tecnicamente possibile, essere posizionati all'interno di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) o sui tetti e non possono essere collocati sulle facciate prospicienti le vie e gli spazi pubblici; l'installazione nei cortili privati comuni devono comunque essere effettuate evitando installazioni plurime disordinate e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie e acustiche; impianti di grosse dimensioni (generalmente quelli a servizio di attività non residenziali) sono soggetti a deposito di S.C.I.A. e all'eventuale verifica dei parametri urbanistici e di impatto acustico;

b. **insegne d'esercizio, tende, pensiline e apparecchi distributori posti sulle facciate degli edifici:**

b.1) le **insegne d'esercizio** sono impianti pubblicitari che identificano gli esercizi commerciali e artigianali in corrispondenza dell'ingresso o della vetrina (sono in questo Regolamento esclusi cartelli ed altri mezzi pubblicitari, che rimangono disciplinati dall'art. 38 del Regolamento Edilizio<sup>5</sup> e dalle disposizioni del Nuovo Codice della Strada), oltre a rispettare i requisiti del citato art. 38 del R.E., devono essere preferibilmente collocate sotto il voltino della vetrina e non sporgere rispetto alla muratura; ove per ragioni tecniche da documentare non fosse possibile, le insegne possono essere fissate sulla veletta di muro soprastante la vetrina, avere larghezza pari o minore a quella della vetrina stessa ed avere spessore massimo pari a 10 cm; targhe e cartelli da posizionare a lato delle vetrine o degli ingressi devono inserirsi in modo armonioso nel contesto della facciata ed avere spessore massimo di 1 cm; le insegne a bandiera possono essere installate ad altezza, misurata tra il loro punto più basso e il marciapiede o la strada, non minore di 2,50 m; lo sporto non deve superare i 50 cm; la grafica delle insegne d'esercizio deve essere di buon gusto e non contenere soggetti che possano urtare la sensibilità delle persone; le insegne luminose non devono interferire con la segnaletica stradale; sono fatti salvi gli adempimenti legati alle imposte pubblicitarie;

---

**<sup>5</sup> Art. 38 Chioschi e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dal Comune, in conformità alle norme dettate dal "Codice della strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.

3. L'installazione di chioschi e mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

4. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.

5. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

6. I provvedimenti di cui al comma 4° sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

7. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni di cui all'art. 35, commi 4°, 5°, 6°, 7°.

8. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

- b.2 le **tende** prospicienti vie e spazi pubblici devono essere installate nel rispetto di quanto previsto dall'art. 56 del Regolamento Edilizio<sup>6</sup>, avere colori che si integrino in modo armonico con quelli della facciata ed essere oggetto di periodiche manutenzioni che ne garantiscano il decoro nel tempo; le tende poste a piano terra, sporgenti su suolo pubblico, sono soggette ad autorizzazione di occupazione suolo pubblico e al pagamento della relativa tariffa; sono fatti salvi gli adempimenti legati alle imposte pubblicitarie nel caso di tende che contengano pubblicità;
- b.3 le **pensiline** in struttura leggera (legno o metallo con copertura in materiale opaco o trasparente) a protezione delle finestre e porte-finestre o dei balconi devono essere installate nel rispetto di quanto previsto dal già citato art. 56 del Regolamento Edilizio<sup>5</sup>; non possono sporgere oltre il filo del balcone; devono integrarsi in modo armonico nella facciata ed essere di tipologia e colore omogenei sull'intero prospetto; le pensiline poste a piano terra di fabbricati posti in allineamento al filo stradale di vie e spazi pubblici devono avere dimensione limitata alla protezione dell'ingresso all'immobile (sporto massimo rispetto al filo della facciata 0,50 m, larghezza massima 1,00 m, altezza di posa, misurata tra il punto più basso e il marciapiede o la strada, non minore di 2,50 m); non sono ammesse su strade con sezione minore di 3,50 m;
- b.4 gli **apparecchi distributori** devono essere posti preferibilmente in un vano apposito ricavato nella vetrina; ove ragioni funzionali e tecniche non lo consentano, possono essere installati sulla muratura, creando un vano apposito in modo che non sporgano più di 10 cm rispetto al filo della facciata se questa non è allineata al filo stradale; in caso contrario lo sporto ammesso è di 5 cm;
- c. **pergolati e gazebi**: manufatti completamente aperti su tutti i lati, con struttura astiforme leggera (legno o metallo) sulla quale possono essere installate solo coperture mobili, tipo cannicciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti. Pergolati e gazebi non devono avere altezza superiore a 3,00 m misurata nel punto esterno più alto. La superficie massima coperta deve essere di 16,00 mq misurata al filo esterno dei montanti. Tali manufatti devono:
- essere appoggiati al terreno o ancorati nello stesso o bloccati nella pavimentazione;
  - essere privi di chiusure laterali;
  - non avere parti in muratura.

I manufatti minori sopra descritti possono essere realizzati anche su terrazzi piani di copertura in base a criteri di decoro architettonico e di corretto inserimento nel contesto

---

<sup>6</sup> **Art. 56 Sporgenze fisse e mobili.**

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti; i "bow-window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto costituiscono filo di fabbricazione ai sensi dell'art. 16, comma 2°.

2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime: a) 1/10 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,20 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad un'altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale; b) 1,20 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad un'altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo. c) 0,50 m per manufatti (solette, pensiline, tettucci, insegne a bandiera) a protezione di passi pedonali che devono comunque essere posti ad un'altezza minima di 2,50 m dal piano medio del marciapiede o del suolo; d) 0,05 m per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,50 m; e) sono fatte salve sporgenze maggiori per i tipi di cui alle precedenti lettere a) e d) su edifici aventi caratteri storici e/ o ambientali e solo se presenti nell'apparato decorativo originario; f) unicamente ai fini dell'isolamento termico degli edifici, è ammessa la posa di materiali coibenti su facciate allineate lungo il ciglio stradale per uno spessore massimo di 10 cm; nel caso di interventi al piano terra, è fatto salvo il rispetto del Nuovo Codice della Strada e delle altre normative vigenti per quanto riguarda la larghezza delle carreggiate e dei marciapiedi ove presenti.

3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

- d. **manufatti per il ricovero di animali di piccola taglia:** tali manufatti possono essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi e delle norme igienico-sanitarie; devono essere realizzati in materiali lignei o eco-compatibili; in nessun caso possono essere utilizzati materiali di risulta o murature. Le dimensioni non possono superare i seguenti parametri, al lordo delle strutture: pianta 2,00 x 1,50 m; altezza 1,50 m nel punto esterno più alto. L'area può essere delimitata da una recinzione semplice, costituita da paletti infissi al suolo e rete.
- e. **piccole serre da giardino:** tali manufatti devono essere realizzati con materiale facilmente smontabile (legno o metallo) e rivestimenti in teli; la superficie massima deve essere pari a 16,00 mq e l'altezza nel punto esterno più alto non superiore a 2,20 m. Le pareti devono consentire, per almeno la metà della totalità delle superfici il passaggio della luce. In nessun caso possono essere utilizzati materiali di risulta.
- f. **forni e barbecue:** manufatti da realizzare in opera o prefabbricati le cui dimensioni non possono superare, al lordo delle strutture, m 1,00 x 2,00, altezza massima escluso il camino m. 2,00; è consentita una copertura in struttura prefabbricata leggera, di dimensione, al lordo, pari a m 2,50 x 2,50, altezza massima misurata nel punto più alto m. 2,30; forni e barbecue possono essere realizzati anche a confine in aderenza ad un muro di cinta o ad un muro di fabbrica, purché siano rispettate le norme di Codice Civile<sup>7</sup> e siano adottati accorgimenti per impedire che il calore crei danno o disturbo alla proprietà confinante; i camini devono essere posti ad almeno 10 m dalle finestre di proprietà vicine e devono essere adottati tutti gli accorgimenti utili ad evitare disturbo per fumo e odori molesti al vicinato<sup>8</sup>; la presente norma non è applicabile a manufatti per uso di attività artigianali e produttive, che sono soggette a specifica normativa;
- g. **cappelle votive, fontane, statue e sculture:** possono essere installate liberamente negli spazi pertinenziali degli edifici, nel rispetto del decoro urbano; possono avere altezza massima m 2,50 e, con esclusione delle fontane, essere semplicemente appoggiati al suolo;
2. nella stessa area di pertinenza possono essere realizzati più manufatti di cui ai punti c), d), e), f), ma non più di uno per tipologia.

#### **Art. 4 - Manufatti diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee**

1. Il concetto di temporaneità implica un uso precario e temporaneo per fini specifici e cronologicamente delimitabili: non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. L'installazione stagionale ripetuta non rientra nel concetto di temporaneità e comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.
2. I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate da assemblare (legno e/o metallo), che presentino caratteristiche di effettiva e reale removibilità.
3. Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati.

---

<sup>7</sup> Codice Civile, art. 890. Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi – Chi presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio vuole fabbricare forni, camini ( ... omissis) deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.

<sup>8</sup> Codice Civile, art. 844. Immissioni – Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

4. Il presente Regolamento disciplina la localizzazione di manufatti temporanei in aree private: la realizzazione di manufatti temporanei su suolo pubblico è disciplinata dal Regolamento Comunale TOSAP;

5. L'installazione deve essere eseguita in conformità alle normative di sicurezza e non deve causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale, né costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.

6. Prima dell'installazione di manufatti per esigenze temporanee deve essere depositata in Comune una C.I.L. alla quale sarà allegata la seguente documentazione:

- relazione descrittiva del manufatto con indicazioni dei materiali e delle dimensioni; motivazioni che ne giustificano la necessità; periodo di tempo previsto per la sua permanenza;
- estratto di planimetria catastale e di PRG con indicata l'area nella quale ricadrà il manufatto;
- rappresentazione grafica in scala del manufatto e/o deplianti informativi;
- impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità, i manufatti temporanei e a ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi, nonché a consegnare certificato di regolare esecuzione del montaggio o collaudo delle strutture realizzate;

7. Non è previsto alcun tipo di proroga automatica dei termini temporali entro i quali il manufatto va rimosso. Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo di quello indicato nella C.I.L., dovrà essere presentata nuova C.I.L., motivando in modo specifico la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga è ammessa una sola volta per un periodo non superiore a quello originario.

8. L'Ufficio Tecnico redigerà un registro dei manufatti temporanei; quelli che allo scadere del periodo di tempo indicato non saranno rimossi saranno considerati a tutti gli effetti costruzioni abusive, soggette al regime sanzionatorio del DPR 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire.

9. In caso di omessa presentazione della C.I.L. i manufatti installati non potranno essere considerati per esigenze temporanee e saranno considerati "nuova costruzione" a tutti gli effetti.

#### **Art. 5 - Identificazione tipologica dei manufatti edilizi minori pertinenziali**

1. I manufatti edilizi minori pertinenziali si distinguono in due tipologie a seconda della destinazione d'uso dell'immobile di cui costituiscono pertinenza:

- a) destinazione residenziale: piccoli ricoveri aperti (tettoie) o chiusi per legna, attrezzi da giardino, ecc.;
- b) destinazione produttiva, commerciale e terziaria: tettoie ricoperte ed eventualmente tamponate con teli per ricovero autoveicoli o a protezione di prodotti; strutture ombreggianti per parcheggi; tunnel estensibili;

2. La posa dei manufatti edilizi minori pertinenziali è soggetta a deposito in Comune di Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.).

## **Art. 6 - Caratteristiche di tipo generale dei manufatti edilizi minori pertinenziali**

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:

- dovranno avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile facilmente per smontaggio e non per demolizione, con completo ripristino del sito;
- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un loro reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità e quindi non potranno avere autonomo classamento catastale distinto dall'immobile principale;
- dovranno avere propria individualità fisica, ossia strutture indipendenti e nessun collegamento diretto con l'eventuale fabbricato di cui sono pertinenza;
- non possono avere fondazioni interrato, ma devono essere semplicemente appoggiati, eventualmente fissati su un massetto in calcestruzzo (se all'interno del centro abitato) o in autobloccanti (se su area agricola);
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;
- dovranno essere realizzati in modo da non pregiudicare il decoro dell'immobile principale; i criteri tipologici e costruttivi dovranno essere coerenti con le caratteristiche estetiche di quest'ultimo, garantendo il corretto inserimento nel contesto; negli eventuali interventi in condominio o anche per quegli interventi di immobili simili per caratteristiche, in quanto realizzati con un unico permesso di costruire, le caratteristiche costruttive dei manufatti dovranno essere omogenee tra loro: ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.

## **Art. 7 – Caratteristiche costruttive dei manufatti edilizi minori pertinenziali nell'ambito della destinazione residenziale**

1. Si tratta di piccoli manufatti che, per le loro caratteristiche e dimensioni non rientrano tra quelli descritti negli articoli 2 e 3, aperti (tettoie) o tamponati, da adibire a deposito, ricovero attrezzi da giardino, locali per hobbies, ricovero auto. Non è consentito installare al loro interno servizi igienici o cucine.

2. Per la loro realizzazione in nessun caso possono essere adoperati materiali di recupero (quali lamiera, ecc) assemblati in modo disordinato e precario; i materiali utilizzabili sono:

- legno, eventualmente associato ad una struttura in metallo, opportunamente trattati e/o tinteggiati;
- struttura in legno o metallo, coperture e tamponamenti in materiale plastico o tessuto plastificato.

3. L'altezza misurata nel punto esterno più alto non deve superare m. 2,50 se con copertura piana, m. 2,70 se con copertura inclinata; la Superficie Coperta massima non deve superare 15 mq; il Volume deve essere inferiore a 40 mc.
4. I manufatti accessori sopra descritti possono essere realizzati anche su terrazzi piani di copertura in base a criteri di decoro architettonico e di corretto inserimento nel contesto.
5. È consentita la realizzazione di un solo manufatto per unità immobiliare in caso di abitazioni singole o binate o a schiera e di un solo manufatto di uso comune in caso di fabbricato condominiale.
6. Devono essere rispettate, oltre a tutte le norme del Codice Civile e del Codice della Strada, le norme di natura igienico sanitaria, nonché tutti i vincoli che gravano sull'area di intervento.
7. I manufatti devono essere oggetto di periodiche manutenzioni per conservarne un aspetto decoroso. In caso di accertata incuria, o pericolosità, o uso non limitato a quello consentito, il Comune attiverà le procedure del caso fino ad ordinarne la rimozione e, in caso di inadempimento, ad effettuarla in danno del proprietario.
8. In caso di strutture che siano pertinenza di edifici nell'ambito del Centro Storico o di altre aree identificate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, il relativo progetto dovrà essere sottoposto al preventivo esame della Commissione Locale per il Paesaggio; per gli interventi in ambiti di valore storico-culturale, paesaggistico e/o naturalistico, valgono le sovraordinate norme di tutela.

#### **Art. 8 - Identificazione tipologica dei manufatti minori pertinenziali in ambito produttivo, commerciale e terziario**

1. Le costruzioni minori pertinenziali individuate dal presente articolo sono consentite esclusivamente nelle aree produttive, commerciali e terziarie specificamente individuate dal PRG vigente.
2. Si tratta delle seguenti strutture:
  - strutture leggere ombreggianti per parcheggi;
  - strutture leggere a protezione di merci esposte all'aperto;
  - tunnel estensibili.
3. Nell'ambito dello stesso insediamento è consentita la compresenza delle strutture per parcheggi e di una soltanto delle altre due fattispecie.

#### **Art. 9 - Caratteristiche costruttive delle strutture leggere ombreggianti per parcheggi**

1. Le strutture ombreggianti per parcheggi dovranno avere struttura portante in metallo, anche del tipo tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale o frontale; la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato o con cannucciaia.
2. È possibile installare, in luogo della copertura, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
3. I manufatti potranno coprire unicamente le parti del piazzale destinate alla sosta e non le corsie di transito.

4. Potranno avere altezza massima, misurata nel punto più alto della copertura, pari a 3,00 m ed essere ubicate anche in aderenza ai confini del lotto, purché vengano correttamente smaltite le acque meteoriche verso l'area di pertinenza.

5. Nel rispetto delle suddette condizioni l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio, anche se si tratta di parcheggio privato a uso pubblico, e non inciderà sul parametro relativo alla Superficie Coperta.

#### **Art. 10 - Caratteristiche costruttive delle strutture leggere a protezione di merci esposte all'aperto**

1. Le strutture leggere di cui al presente articolo dovranno avere struttura portante in metallo, anche del tipo tensostruttura, e non potranno occupare una superficie superiore al 50% della superficie che il PRG indica debba rimanere libera nel lotto, con esclusione dell'area destinata a parcheggio pubblico o ad uso pubblico.

2. Potranno avere altezza massima, misurata nel punto più alto della copertura, pari a 3,00 m ed essere ubicate anche in aderenza ai confini del lotto, purché vengano correttamente smaltite le acque meteoriche verso l'area di pertinenza.

3. La copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato o in materiale plastico, oppure con pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

4. Sono ammessi eventuali tamponamenti laterali e frontale facilmente removibili ed esclusivamente in materiale plastico o tessuto plastificato.

#### **Art. 11 - Caratteristiche costruttive dei tunnel estensibili**

1. Tali manufatti sono costituiti da una struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico o tessuto plastificato.

2. Le dimensioni sono quelle necessarie a seconda dell'uso per i quali vengono installati.

3. Sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo.

#### **Art. 12 - Regime autorizzativo; regolarizzazione dei manufatti minori pertinenziali; sanzioni**

1. L'esecuzione degli interventi edilizi minori pertinenziali è soggetta al deposito, a cura dei proprietari dell'area o dei soggetti autorizzati dai proprietari stessi, di una Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) che dovrà essere preventivamente esaminata e vistata dall'Ufficio Tecnico, il quale avrà titolo per non accogliere le Comunicazioni incomplete o che propongano manufatti non conformi al presente Regolamento.

2. La documentazione da allegare è quella utile a descrivere in modo esaustivo il manufatto (rappresentazioni grafiche, fotografiche, descrittive).

3. In caso di manufatti realizzati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento in assenza di titolo edilizio, se gli stessi rispettano i requisiti specificati o sono ad essi facilmente riconducibili, è possibile richiederne la regolarizzazione, mediante pratica di C.I.L.A., entro 180 giorni dall'esecutività del Regolamento stesso, senza incorrere in sanzioni.

4. Manufatti non regolarizzati entro il termine sopra specificato o realizzati successivamente in assenza di titolo saranno soggetti al regime sanzionatorio previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i..