

COMUNE DI MONTEPRANDONE



REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI

Aggiornamento anno 2025

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____

A - PERTINENZE

Art. 1

DEFINIZIONE DI PERTINENZA

Si definisce pertinenza un'opera, con propria individualità fisica e propria conformità strutturale e non facente parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede

La pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche. Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che per la loro strutturale connessione con l'opera principale siano prive di valore venale ed autonomo.

La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non separabile da questo. Va comunque rispettato e verificato quanto stabilito nel merito dall'art. 3, comma 1, punto e.6 del D.P.R. 380/2001.

Art. 2

NORMA GENERALE

La realizzazione di opere pertinenziali non è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire, ma alla S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, come precisato nei successivi articoli del presente regolamento.

La documentazione da allegare alla S.C.I.A. sarà quella stabilita dalla normativa vigente alla data di presentazione della denuncia stessa. I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

La progettazione di tali opere dovrà, inoltre, salvaguardare la sicurezza delle altre proprietà limitrofe.

I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale o all'interno delle zone soggette a piani di recupero sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

Per quanto concerne la zona omogenea A – Centro Storico del P.R.G., gli interventi di cui ai successivi articoli sono consentiti solo se espressamente consentito dal piano di recupero e sentito il parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 3

INDIVIDUAZIONE DELLE PERTINENZE

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.E.C. e degli artt. 3 e 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, e soggetti al regime della Segnalazione Certificata di Inizio Attività i seguenti manufatti e strutture:

- a) PICCOLE SERRE DI FERRO E VETRO;
- b) GAZEBO;
- c) CASSETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO;

così come definite e descritte nei successivi articoli.

Per tali strutture viene assolutamente esclusa la funzione e destinazione di ricovero autovetture, soggetta a permesso di costruire o SCIA ricorrendone i presupposti.

Art. 4

PICCOLE SERRE DI FERRO E VETRO

Per piccole serre di ferro e vetro si intendono i piccoli manufatti rimovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive costruite in struttura leggera e di facile smontaggio con un volume massimo pari a 10,00 mc. ed altezza interna media inferiore a m. 2,20.

L'installazione di tali manufatti è consentita per unità immobiliare una tantum (in deroga a distanze ed indici planovolumetrici di Piano Regolatore), possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice

Civile, di quelle igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Art. 5 GAZEBO

Per gazebo si intendono manufatti in struttura leggera a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare e giardino (le due condizioni devono coesistere).

Tali manufatti oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

h. max esterna = m.3.00;

superficie coperta max = mq. 15;

La struttura, non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli, stuoie e legno; la struttura dovrà avere pianta regolare strettamente correlata alla forma dell'edificio; la struttura dovrà avere una distanza dall'edificio di almeno 100,00 cm.

Art. 6 CASSETTE RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO LEGNAIE

Per cassette ricovero attrezzi da giardino – legnaie si intendono i manufatti, annessi all'abitazione, in struttura leggera (legno o metallo), rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, di volume superiore a mc. 3,00 ed inferiore a mc. 15,00 ed altezza massima, misurata al colmo, non superiore a m. 3,00. La loro installazione deve avvenire possibilmente nei retro degli immobili e dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Art. 7 ESCLUSIONI

Tutti i manufatti con caratteristiche dimensionali superiori a quelli descritti negli articoli precedenti, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono soggetti al regime del Permesso di Costruire.

B – STRUTTURE TEMPORANEE

Art. 8 STRUTTURE A CARATTERE TEMPORANEO

E' soggetta al regime della Segnalazione Certificata di Inizio Attività l'installazione, su suolo pubblico o privato, di STRUTTURE TEMPORANEE, anche tamponate, ma completamente e facilmente rimovibili.

Tali strutture possono essere installate in tutto il territorio comunale e devono essere destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee o stagionali, come quelle di seguito elencate:

- 8a. attrezzature, chioschi, tettoie, copertura di impianti sportivi, ombreggiature per parcheggi;
- 8b. 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;
- 8c. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie per l'esercizio dell'attività agricola, quali tettoie, ricoveri, ombreggiature, etc. diversi da quelli già normati dalla Legge Regionale 13/90;
- 8d. serre provvisorie/stagionali costituite da teli di materiale plastico sostenute da montanti semplicemente infissi nel terreno;
- 8e. **Strutture metalliche complete di teloneria per protezioni operazioni di carico e scarico merci o protezione temporanea di merci in attesa di spedizione.**

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze 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.

La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti e dal Codice della Strada. E' vietata l'installazione di tali strutture su aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private interessate alla sosta, fatte salve quelle per lo svolgimento di manifestazioni debitamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale; esse, inoltre, non devono causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.

I manufatti potranno essere realizzati con le seguenti tipologie costruttive:

- elementi semplici prefabbricati da assemblare di materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità;
- elementi monoblocco finiti trasportabili tipo containers attrezzati, cabine, wc e simili;
- rimorchi attrezzati tipo caravan.

Oltre alla documentazione prevista per il regime della S.C.I.A., per questi manufatti dovrà essere presentata una dichiarazione a firma del richiedente in cui siano esplicitamente indicati:

- il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato, specificando se stagionale o temporaneo;
- le motivazioni che giustificano la necessità di installare il manufatto;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo autorizzato;
- l'impegno alla rimozione immediata del manufatto in seguito a semplice comunicazione del Comune in caso di sopravvenute esigenze che ne obblighino la rimozione;
- l'impegno alla manutenzione ed al mantenimento del decoro delle aree interessate;
- l'impegno a che, una volta rimosso il manufatto, i luoghi vengano ripristinati nella situazione antecedente l'installazione dello stesso.

Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.

Nel caso di manufatto a carattere stagionale, il cui titolare è lo stesso dell'anno precedente e del quale non vengono modificate né le caratteristiche costruttive e dimensionali né la posizione già dichiarate, lo stesso potrà essere nuovamente installato, ove nel frattempo non intervengano nuove normative ostative, per la corrispondente stagione dell'anno successivo, previa comunicazione al Comune che indichi il rispetto di quanto previsto dal precedente titolo abilitativo e le date di installazione e rimozione del manufatto.

Nel caso di manufatti a carattere temporaneo, ove necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo, potrà essere presentata una richiesta di proroga di validità della S.C.I.A. iniziale, entro i termini di scadenza della stessa, senza presentazione della documentazione già acquisita, ma dovrà comunque essere specificatamente motivata la ragione del prolungamento dei termini e l'accettazione di detta proroga sarà ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

L'autorizzazione, nel caso di occupazione di suolo pubblico, è rilasciata con le modalità previste dal vigente "Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

Art. 9

ATTIVITÀ COMMERCIALI E TURISTICO – RICREATIVE E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Fermo restando che possono essere installati come accessori delle eventuali residenze presenti in questi edifici tutti i manufatti indicati negli articoli precedenti, e fermo quanto previsto al precedente articolo 8, per l'esercizio delle ATTIVITÀ COMMERCIALI TURISTICO-RICREATIVE E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (bar, ristoranti, pizzerie, negozi, alberghi, agriturismi, centri di ristoro e similari) è consentita l'installazione dei manufatti a carattere temporaneo, di seguito elencati, soggetti al regime della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nel rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. E' consentita la deroga delle distanze di cui al Codice della Strada, opportunamente valutata dai competenti uffici comunali, esclusivamente su strade comunali ove non si creino situazioni di pericolo e di limitazione alla circolazione e sicurezza stradale.

E' consentita l'installazione di tettoie, logge, gazebi, chioschi, pergolati, tende con struttura fissa a terra, ecc. a protezione di terrazzi o aree scoperte, come pertinenza di edifici o unità immobiliari destinati all'esercizio di attività commerciali e turistico-ricreative e di somministrazione di alimenti e bevande esistenti.

Le strutture portanti possono essere realizzate in legno o in metallo o in materiale plastico.

Tali manufatti possono essere coperti con teli, stuoie, pannelli trasparenti in vetro, policarbonato o simili o legno, purché coordinati con quelli già presenti nelle coperture esistenti dell'edificio; non è consentita la copertura con la sola guaina impermeabilizzante non dotata di lamina di finitura.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere dimensionati, ad esclusione di quelli autorizzati dall'Amministrazione Comunale per lo svolgimento di manifestazioni ed eventi quali fiere, sagre, concerti, ecc., in rapporto alla superficie utile dell'attività esistente, come da seguente tabella:

sup.utile attività	aliquota	superficie massima realizzabile
= < 50 mq.	60%	mq. 30
mq. 50 > < mq. 100	mq. 30 + 40%	mq. 50
mq 100 > < mq. 200	mq. 50 + 30%	mq. 80
> mq. 200	mq. 80 + 20%	mq. 150

Le logge aperte a servizio di attività agrituristiche o di ristoro rurale possono essere realizzate con una superficie massima di mq. 40,00, così come previsto all'art. 59 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

I manufatti non possono essere tamponati in maniera fissa sui lati, salvo che per le murature esterne dell'edificio già presenti.

E' consentita la messa in opera di pannelli laterali decorativi o di sostegno per rampicanti, purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del nuovo manufatto.

E' consentita, inoltre, per dimostrate esigenze produttive, la protezione laterale mediante l'installazione di infissi scorrevoli, estesi per tutta l'altezza dal pavimento alla copertura e completamente apribili a pacchetto, a condizione che una volta cessata l'attività gli stessi vadano rimossi.

La superficie coperta deve essere quella strettamente necessaria per assolvere la funzione di supporto all'attività svolta; il richiedente dovrà indicare espressamente nella pratica le motivazioni di tale necessità ed allegare documentazione ed elaborati da cui risulti la precisa quantificazione in termini di superficie.

Le aree interessate dagli interventi di cui al presente articolo sono assoggettate al pagamento, se già non effettuato, della ~~TARSU~~ **TARI**.

Art. 9 bis **ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DEPOSITI**

Per le attività produttive e gli edifici destinati a depositi o assimilabili, ricadenti nelle zone di PRG o PRASI dell'agglomerato industriale, classificabili come zone di tipo "D" nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 2 del DM 1444/68 è consentita l'installazione dei manufatti a carattere temporaneo, aventi struttura metallica e chiusi con telonerie in pvc o materiale plastico similare comunque facilmente avvolgibile, previa presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nel rispetto delle norme del Codice Civile, delle norme igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali. E' consentita la deroga delle distanze di cui al Codice della Strada, opportunamente valutata dai competenti uffici comunali, esclusivamente su strade comunali ove non si creino situazioni di pericolo e di limitazione alla circolazione e sicurezza stradale.

E' consentita inoltre la deroga dalla distanza dai confini privati previa presentazione di dichiarazione di assenso, resa sotto forma di atto notorio, rilasciata dalla proprietà confinante.

L'installazione di tale manufatti dovrà essere giustificata dall'esigenza di assolvimento di mere esigenze temporanee, quali ripari a protezione di operazioni di scarico e scarico, protezione di merci prossime alla spedizione o altre contingenze da dichiarare nella relazione tecnica asseverata allegata alla SCIA, nella quale dovrà essere indicato il periodo di permanenza della struttura.

Su tali manufatti, visto il carattere di precarietà, temporaneità e rimovibilità, non è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere dimensionati, in rapporto alla volumetria dell'opificio/deposito esistenti senza superare il 20% delle volumetrie legittimamente autorizzate il tutto al fine di rispettare quanto disposto all'art. 3 comma 1 lettera e.6) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. in quanto in caso di superamento di tale limite l'intervento rientrerebbe tra quelli soggetti alla disciplina del permesso per costruire.

L'altezza del manufatto temporaneo dovrà essere contenuta entro l'altezza massima consentita nella zona urbanistica di ubicazione;

Le aree interessate dagli interventi di cui al presente articolo sono assoggettate al pagamento, della TARI per il periodo di permanenza.

Art. 10 **ONERI**

La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 8, 9 e **9 bis** è soggetta al versamento di un contributo pari al 10%, a base annua, dell'importo del contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) calcolati sulla base delle vigenti tabelle parametriche.

Il versamento del contributo, in relazione agli interventi di cui all'art. 9, non è dovuto, per il periodo strettamente necessario, quando la realizzazione degli interventi venga effettuata su aree pubbliche in regime di occupazione di suolo ai sensi dell'art. 181, comma 1, del D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 (Sostegno delle imprese di pubblico esercizio).

Art. 11 SANZIONI

Il mancato rispetto di quanto previsto nel presente regolamento comporterà l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Art. 12 NORME FINALI

Tutti gli interventi disciplinati dal presente regolamento non possono in alcun caso essere quantificati come volumetria acquisita, ribadendo la temporaneità e precarietà degli interventi stessi che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE ESSERE RIMOSSI A SEMPLICE E INSINDACABILE RICHIESTA DA PARTE DEL COMUNE**, senza che il proprietario possa pretendere alcunché per qualsiasi titolo.

I lavori relativi agli interventi di cui al presente regolamento dovranno essere obbligatoriamente realizzati ed ultimati entro 60 (sessanta) giorni dalla data del titolo abilitativo. Entro tale termine dovrà, altresì, essere presentata apposita documentazione fotografica attestante l'avvenuta esecuzione dei lavori **oltre alla copia dell'avvenuta denuncia ai fini del pagamento della TARI**. Trascorso inutilmente tale termine il titolo risulterà decaduto.

Ogni manufatto oggetto del presente Regolamento dovrà essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine del mantenimento delle condizioni di decoro.

La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi per la mancata manutenzione dei manufatti resta a carico del titolare della S.C.I.A.

Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti disciplinati dal presente Regolamento, relativa a forma, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive, dovrà essere preventivamente denunciato, sulla base di quanto disposto dal presente regolamento.

La sostituzione dei manufatti esistenti sarà possibile solo nel rispetto del presente regolamento.