

## 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 avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di oggettiva subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale; non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- per le pertinenze di edifici principali, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale in modo da importare una circoscritta incisione sul cosiddetto carico urbanistico;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml. da finestre di altra proprietà.

## Art. 2 - 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. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Rimane fermo ed impregiudicato l'onere dell'autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. competente e degli altri enti preposti alla tutela dei vincoli nel caso di immobili ricadenti in zona "A" o in zone sottoposte a vincoli di diversa natura.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), le pertinenze dovranno essere omogenee fra loro nelle caratteristiche. Di norma ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.

Pertanto nelle relative istanze presentate dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.

Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali si dovrà produrre anche il nulla osta dei condomini.

## Art. 3 - Pensiline

Sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime dell'Autorizzazione Edilizia, le pensiline con copertura in vetro, in legno, o altro materiale adeguato.

Si intendono per "pensiline" le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale, o sopra altre aperture (finestre, ecc.).

Tali strutture dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali leggeri (legno, metallo, plastica), e potranno essere coperte con vetro, legno o policarbonato trasparente (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato). Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute in adeguamento allo scopo prefissato al primo comma, con sporgenza massima entro metri 1,50.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate dal Codice Civile e dovranno inoltre garantire un corretto rapporto architettonico con l'edificio stesso.

#### **Art. 4 – Tende da sole retraibili**

Sono da considerarsi pertinenze, soggette a comunicazione le tende da sole retraibili.

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

Resta inteso che 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.

#### **Art. 5 – Chiusure verticali di coperture preesistenti**

Si tratta delle chiusure di verande o balconi con elementi verticali del tipo infissi in alluminio o legno con vetro e/o pannelli di bi-laminato. In questo caso trattandosi di spazi già coperti, la chiusura può essere totale, nel senso che potrà interessare l'intera superficie già coperta.

Tali interventi sono soggetti alla presentazione di comunicazione di inizio dei lavori, corredata da una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003.

Per le verande o balconi che prospettano su pubbliche strade o piazze si applica la procedura dell'Autorizzazione Edilizia previa acquisizione di parere della commissione edilizia. Per tutti gli interventi sopra descritti è previsto un versamento al Comune corrispondente ad €25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa.

#### **Art. 6 – Coperture di spazi interni**

Si tratta della installazione di strutture precarie quali tettoie, gazebo pergolato e simili su spazi del tipo terrazze e superfici interne di pertinenza "nelle zone degli edifici non prospicienti pubbliche vie o piazze".

Si ritengono non "prospicienti pubbliche vie o piazze" i manufatti posti in arretrato rispetto al prospetto in aderenza a spazio pubblico di almeno ml 2,50 in ogni caso le coperture devono essere realizzate a ml 1,50 oltre il filo della facciata prospiciente.

La realizzazione della copertura, in prima istanza, non potrà legittimare una successiva chiusura verticale con struttura stabile. Le strutture portanti dovranno essere costituite da materiali che consentono una "facile rimozione". Quindi dovranno essere assemblati con bulloni o incastri prefabbricati. Si escludono gli ancoraggi fissi al suolo e/o saldature permanenti. Per tali sistemi si ritengono compatibili materiali, del tipo legno, profilati di metallo, elementi in PVC, le cui caratteristiche dimensionali dovranno essere coerenti con le funzioni specifiche di "montanti e traverse", non già pilastri e travi". Ogni sovradimensionamento dei suddetti elementi portanti si configurerà quale intervento difforme alla prescrizione di "struttura precaria di facile rimozione".

Anche gli elementi di chiusura orizzontale dovranno essere del tipo pannelli in legno o materiali sintetici con spessori estremamente contenuti: non più di 4 - 8 cm. comprensivi della coibentazione.

Si ritiene utile infine stabilire il parametro relativo alla massima superficie di ingombro delle suddette coperture. Al riguardo, considerato che queste costituiscono sempre pertinenza di un immobile preesistente, si stabilisce quale massima estensione una superficie pari al 40% di quella coperta

dall'immobile e comunque con il limite massimo in metri quadrati 50 di superficie di ingombro delle suddette coperture e metri lineari 3 altezza massima .

Tali interventi sono soggetti alla presentazione di comunicazione di inizio dei lavori, corredata da una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003.

Ai sensi dell'art. 20 comma 2<sup>a</sup> della citata L.R. è previsto un versamento al Comune corrispondente ad €50,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa.

Gli elaborati grafici dovranno dimostrare l'armonico inserimento dei manufatti nel contesto dell'edificio esistente.

Nell'ipotesi che l'intervento risulti proposto prospiciente su pubbliche vie o piazze lo stesso è soggetto ad Autorizzazione Edilizia previa acquisizione di parere della commissione edilizia.

### **Art. 7 – Gazebo, Pergolato e Tettoie (nel giardino delle abitazioni)**

Sono da considerarsi pertinenze, soggette a comunicazione i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati “gazebo o pergolato” quando sono a servizio della residenza.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima interna = m 3,30 e minima 2,30.
- superficie coperta max = mq 40,00;
- 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, può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., leggero e cannucciaia;

### **Art. 8 – Manufatti pertinenziali per la coltivazione di orti in zona agricola.**

Sono considerate pertinenze, soggette al regime dell'Autorizzazione Edilizia, i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione con copertura in coppi siciliani antichizzati;
- superficie lorda massima pari a 12,00 mq;
- altezza massima interna m 2,90 e minima 2,30.
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

### **Art. 9 – Pertinenze non soggette ad autorizzazione né comunicazione.**

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti tipo piccoli forni domestici in muratura, locali 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. In ogni caso non devono avere superficie coperta superiore a 3,00 mq ed altezza non superiore a quella della recinzione più vicina.

#### **Art. 10 – Manufatti per la detenzione dei cani**

E' consentita la realizzazione, in lotti di terreno non edificati al di fuori dei centri abitati, di costruzioni per la detenzione di cani (esclusi canili e rifugi). Nel rispetto delle norme in materia di animali da affezione e prevenzione del randagismo e possono prevedere locali di ricovero per il riparo dalle intemperie per una superficie coperta complessiva non superiore a mq. 25,00 ed una altezza massima non superiore a ml. 2,30 e minima ml 1,80 ; Le pareti esterne di tali manufatti dovranno essere in legno.

#### **Art. 11**

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 prescritte dal Regolamento Edilizio e di Polizia Urbana Comunale vigente.

Inoltre dovranno avere sempre la caratteristica della amovibilità, di facile smontaggio senza alcuna opere di demolizione.

La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi per la mancata manutenzione dei manufatti resta a carico del titolare della autorizzazione o concessione rilasciata.

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

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