

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

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30/10/2025

Premessa

La necessità di redigere il presente regolamento deriva dalla volontà di governare la realizzazione di edifici di piccola dimensione (c.d. pertinenze) che oggi avviene in maniera spontanea, disordinata e con l'utilizzo di materiali di risulta, causando degrado sia all'interno del tessuto urbano che in zona agricola.

Il presente regolamento definisce, quindi, le caratteristiche dei manufatti che sono destinati a soddisfare le esigenze generate:

- dalla manutenzione e cura degli spazi non edificati pertinenza dell'edificio (es. box attrezzi);
- dalla necessità di creare ricoveri per gli animali di affezione o da cortile;
- dalla necessità di consentire la fruizione protetta degli spazi aperti di pertinenza (tettoie, porticati, ecc.);
- dalla necessità di creare protezione per accessi, terrazzi e lastrici solari sia dal sole che dalla pioggia (tende, pensiline, ecc.);

dalla necessità di creare protezione nelle stagioni fredde per fiori e piante (serre).

Per ogni singola tipologia di edificio riconducibile alla “edilizia minore” sono definiti i criteri dimensionali (sia assoluti che riferiti alla grandezza della corte), qualitativi (necessari per garantire il decoro sia dell’edificio principale che della corte) e le destinazioni d’uso ammissibili.

Il regolamento stabilisce, inoltre, i criteri affinché i manufatti possano essere considerati pertinenza dell’edificio principale e le modalità di applicazione degli indici e parametri edilizi (volumetria, distanza, altezza) stabilendo eventuali esenzioni e/o deroghe.

Definizioni

Ai fini dell’applicazione delle norme contenute dal presente regolamento si definisce:

- 1. Edificio principale:** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. L’edificio principale può essere sia unifamiliare che plurifamiliare. Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un’unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare.
- 2. Manufatto:** Tutte le tipologie di “edifici minori” trattate nel presente regolamento composto da elementi componibili a secco e la cui rimozione può avvenire per smontaggio e non per demolizione;
- 3. Infissione al suolo:** Al fine di definire cosa si intende con l’espressione “non stabilmente infisso al suolo”, di cui all’Allegato 1 del D.M. 2 marzo 2018, si definisce tale un ancoraggio su pavimentazione, massetto o solaio di terrazzo, realizzato in modo da consentire la rimozione del manufatto mediante smontaggio e non demolizione (es. ancoraggio con staffe e viti, tirafondi, ecc.);
- 4. Pertinenza:** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.;
- 5. Limitate dimensioni:** Al fine di definire il concetto di “limitate dimensioni” di cui all’Allegato 1 del D.M. 2 marzo 2018 sono considerati tali e sono pertanto soggetti ad edilizia libera i manufatti di cui alle schede 1, 2, 3, 7, 8 del presente regolamento di superficie non superiore a 6 mq e di altezza non superiore a quella indicata nelle singole schede;
- 6. Corti, aree scoperte:** Spazio non edificato di pertinenza dell’edificio e ad esso adiacente;
- 7. Terrazza:** Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni;
- 8. Balcone:** praticabile e aperto almeno su due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni

Norme comuni

Ubicazione e dimensionamento

I manufatti di cui alle schede 1, 2, 3, 7, 8 del presente regolamento sono realizzabili su corti, aree scoperte di dimensione non inferiore a 50 mq ubicate nelle zone omogenee individuate dal P.R.G. La percentuale della superficie dei manufatti non potrà essere superiore al 10 % della superficie degli spazi scoperti di ampiezza non superiore a 500 mq per un massimo di 25 mq. Per spazi scoperti di superficie fino a 250 mq è ammessa la realizzazione di un solo manufatto. Per spazi scoperti di superficie fino a 500 mq è ammessa la realizzazione di due manufatti.

Per corti ed aree scoperte di superficie superiore a 500 mq la percentuale della superficie dei manufatti non potrà essere superiore al 5% della superficie complessiva di 50 mq. È ammessa la realizzazione di un massimo di 3 manufatti.

In ogni caso il volume complessivo dei manufatti non dovrà superare il 20% della volumetria dell'edificio principale.

I manufatti di cui alle schede 4, 5 e 6 non concorrono a determinare la percentuale di copertura e al numero massimo di manufatti da realizzare.

Nella zona A - Centro storico - per ogni tipologia di manufatto, valgono le limitazioni indicate nella specifica scheda.

Per i terrazzi e i balconi valgono le limitazioni indicate nella specifica scheda.

Requisiti di carattere generale

I manufatti di cui al presente regolamento:

- non dovranno avere autonomo accesso da spazi pubblici;
- dovranno avere un rapporto di subordinazione rispetto all'edificio principale e non dovranno avere un valore autonomo di mercato;
- non dovranno essere adibiti a permanenza continuativa di persone;
- non dovranno causare limitazione ai diritti di terzi;
- non dovranno pregiudicare il decoro del luogo nel quale sono inseriti e non dovranno essere costruiti con materiali di risulta disomogenei fra loro. Il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata può dettare prescrizioni vincolanti anche di carattere formale.

I manufatti da realizzare nelle aree scoperte condominiali dovranno essere esteticamente uniformi fra loro.

La scelta delle tipologie e dei colori dovrà essere ratificata nei modi previsti dal regolamento condominiale in vigore per lo stabile o, nel caso di condominio non costituito, da specifico accordo fra i proprietari.

Volumetria

Non comporta aumento di volumetria:

- la realizzazione dei manufatti di cui alle schede 1, 2, 4, 5, 6;
- la realizzazione dei manufatti di cui alla scheda 7 di altezza non superiore a 1,50 m e di superficie non superiore a 6 mq;
- la realizzazione dei manufatti di cui alle schede 3 ed 8 se di altezza non superiore a 2,2 m e di superficie non superiore a 6 mq.;

La realizzazione di manufatti di cui alle schede 3, 7, 8 di dimensioni superiori a quelle sopra indicate possono essere realizzate nel rispetto degli indici di fabbricabilità stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G. per le singole zone omogenee. Nelle zone agricole la realizzazione di manufatti che comportano aumento di volumetria può avvenire anche senza piano aziendale.

Distanze

Distanza dai confini (DC), calcolata ai sensi delle definizioni uniformi LR8/2018 e Accordo Stato Regioni – Conferenza unificata del 20.10.2016 per i manufatti di cui alle schede 1, 2, 3, 7, 8:

DC = 10 m in zona E – agricola

DC = alle distanze previste dal Codice Civile per tutte le altre zone omogenee.

In zona E – agricola – i manufatti di cui alle schede 1, 3, 7, 8 dovranno essere posti ad una distanza dall’edificio principale non inferiore a 5 m.

Sono fatte salve le vedute di cui agli art. 905 e seguenti del Codice Civile salvo diversa pattuizione fra le parti.

Altezza

L’altezza dei manufatti è calcolata ai sensi delle definizioni uniformi di cui uniformi alla LR 8/2018 e all’Accordo Stato Regioni – Conferenza unificata del 20.10.2016.

SCHEMA 1 – Tettoia - Nomi commerciali gazebo, pergola, pergolato, Manufatto isolato a pianta anche poligonale infisso al suolo, composto da pilastri e travi con pareti non tamponate se non con grigliati aventi una percentuale di foratura passante non inferiore al 50%. La copertura, a padiglione, a capanna, a cupola o a volta, dovrà essere realizzata con elementi leggeri.

Materiali – legno e metalli per la struttura.

Copertura in legno, lamierino verniciato, telo ombreggiante, pannelli fotovoltaici, ecc.

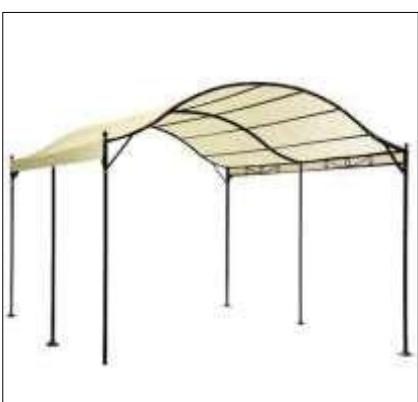
Funzioni – fruizione protetta di spazi aperti, rimessa per automezzi.

Altezza massima al colmo = 3,50 m

Dimensione massima degli sbalzi dei cornicioni = 0,50 m.

Le tettoie sono vietata nelle zone “A”.

Immagini esemplificative



SCHEMA 2 – Pergolato - Nomi commerciali pergola, pergolato.

Manufatto decorativo infisso al suolo, addossato alla parete di un edificio, sostenuto da pilastri con sovrastante reticolo di travi con funzione di sostegno per la vegetazione, e teli ombreggiatori non rigidi, con esclusione di qualsiasi copertura fissa, stabile e continua. E' ammessa la posa in opera di soli pannelli fotovoltaici, distanziati tra loro di almeno 0,30 m. Non è ammessa la tamponatura delle pareti se non con grigliati con una percentuale di foratura passante non inferiore al 50%.

Funzioni – fruizione protetta di spazi aperti. La struttura dovrà essere composta da pilastri e travi Materiali - legno o metallo.

Altezza massima al colmo = 3,00 m.

Dimensione massima degli sbalzi dei cornicioni = 0,50 m.

Dovranno essere utilizzati materiali leggeri, da poter rimuovere senza ricorrere alla demolizione.

I pergolati **non possono** essere adibiti a rimessa per automezzi.

Immagini esemplificative



SCHEMA 3 – Casette in legno

Manufatto isolato, infisso al suolo con copertura a capanna o a falda unica provvisto di pareti porta di accesso e, eventualmente di finestre.

Funzioni – rimessa per attrezzi o arredi da giardino, rimessa per automezzi. Le casette in legno destinate al ricovero di animali di affezioni di taglia grande (es. cavalli) sono consentite solo nelle zone E - agricole.

Materiali - Legno. L'uso di materiali diversi dal legno è subordinato al preventivo assenso del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata che può dettare prescrizioni vincolanti.

Altezza massima al colmo 2,50 m. Nel caso di ricovero per animali di taglia grande l'altezza del colmo può essere aumentata fino a 3,50 m

Dimensione massima degli sbalzi dei cornicioni = 0,50 m

Le casette in legno sono vietate nelle zone “A”, e sui terrazzi in tutte le zone omogenee.

Immagini esemplificative



SCHEMA 4 – Elemento di arredo per corti e terrazzi

Nella definizione “arredi per corti e terrazzi” sono compresi:

- le panchine, le fontane, le statue, le vasche, i muretti, le fioriere;
- i bauli e gli armadi portaoggetti;
- piscine fuori terra non permanenti e rimovibili per smontaggio e non per demolizione;
- i barbecue e i caminetti con superficie non superiore a 4 mq da destinarsi solo alla cottura dei cibi con combustibile a legna o a carbone di legna.

I barbecue e i caminetti sono ammessi nella zona A, B, C, D solo se dotati di filtri capaci di abbattere almeno il 50% delle PM₁₀ contenute nei fumi.

SCHEMA 5 – Pensilina a sbalzo

Manufatto in aggetto installato sulle pareti perimetrali esterne dell'edificio principale, privo di montanti verticali di sostegno. Le pensiline, ancorate agli elementi di recinzione (colonne, muri, ecc.) possono essere realizzate anche in corrispondenza dei cancelli pedonali.

Funzioni - protezione dalla pioggia degli accessi dell'edificio principale.

Materiali - legno, ferro, alluminio, vetro, policarbonato. Nella zona omogenea “A-centro storico” del vigente P.R.G., valgono le prescrizioni previste dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Profondità massima = 1,20 m.;

Sviluppo massimo in lunghezza = larghezza dell'accesso da proteggere maggiorata da 20 cm per lato;

Divieto di aggetto su spazi pubblici o di uso pubblico.

Immagini esemplificative



SCHEDA 6 - Tende solari - nomi commerciali cappottine, schermature solari.

Manufatto con struttura retrattile, infisso sulle pareti esterne di un edificio. Il dispositivo di chiusura può essere sia manuale che motorizzato.

Funzione - riparo per l'irraggiamento solare per balconi, terrazzi e porte e porte-finestre.

Materiali – tessuto, teli in plastica.

Le tende solari retrattili installate in corrispondenza degli accessi dei locali commerciali e aggettanti su spazio pubblico sono regolamentate anche dall'articolo 101 del vigente REC.

Immagini esemplificative



Scheda 7 – Manufatti per il ricovero di animali di affezione

Manufatti di norma costituiti da una parte protetta per il ricovero e le cucce eventualmente collegata ad una zona esterna recintata anche coperta.

Funzione - ricovero di animali di affezione. Sono prevalenti le norme dettate dalla L.R. n. 10 del 20 gennaio 1997 e ss.mm.ii. e del Regolamento regionale n. 2 del 13 novembre 2001 e ss.mm.ii..

Materiali – legno, metallo. L’uso di materiali diversi dal legno è subordinato al preventivo assenso del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata che può dettare prescrizioni vincolanti.

Nel calcolo della superficie complessiva del manufatto debbono essere compresi anche gli spazi coperti e recintati.

H massima = 2,50 m al colmo

Dimensione massima degli sbalzi dei cornicioni = 0,50 m

I manufatti per il ricovero di animali di taglia grande sono equiparati a tutti gli effetti alle casette in legno.

I manufatti per il ricovero di animali sono vietati nelle zone “A”.

Immagini esemplificative



Scheda 8 – serre da giardino stagionali

Manufatto ancorato al suolo, sia isolato che addossato alle pareti dell'edificio principale. Le chiusure perimetrali e le coperture debbono essere trasparenti per almeno il 90% della loro superficie.

Funzioni - protezione di piante, fiori e colture nella stagione fredda.

Materiali – struttura in legno, metallo, materiale plastico. Chiusure in vetro policarbonato, teli di plastica.

H massima = 2,50 m al colmo.

Le serre da giardino stagionali sono vietate nelle zone “A”.

È fatto salvo quanto previsto dalla Legge regionale 20 aprile 2015 n. 17 e dal Regolamento regionale 7 marzo 2016 n. 1 in materia di serre solari.

Immagini esemplificative



Scheda 9 – Vetrate panoramiche (VEPA)

Vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio.

Tali strutture non devono comportare la creazione di spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi, di superfici, di destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.

Esse devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche".

Le VEPA sono vietate nella zona omogenea "A-centro storico" del vigente P.R.G.

Immagini esemplificative



Normativa di riferimento

- D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Decreto 02.03.2018
- Legge Regionale n. 08/2018
- Regolamento Edilizio Comunale vigente
- Codice Civile
- Piano Regolatore Generale vigente
- Piano Particolareggiato del Centro Storico
- DL 115/2022, convertito in legge 142/2022 (art. 33-quater)