



CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Provincia di Fermo

AREA 1
SERVIZI PER IL TERRITORIO

REGOLAMENTO

“PICCOLI MANUFATTI A SERVIZIO DELL'UNITA' ABITATIVA”

Premessa

La regolamentazione dei piccoli manufatti a servizio delle unità abitative si rileva necessaria a fronte di un contesto normativo in continuo aggiornamento che sta comportando un'applicazione diversificata sia in termini di consistenza dei manufatti sia in termini di modalità di installazione.

La ricorrente terminologia “limitate dimensioni” presente nella normativa in vigore per le opere da realizzarsi in edilizia libera hanno fatto sì che ci fosse un ampio margine interpretativo in merito, pertanto l'intento del presente regolamento è quello di definire cosa e come è possibile fare in materia piccoli manufatti a servizio delle unità abitative uniformando gli interventi in tutto il territorio comunale.

Contesto normativo vigente

- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, in particolare:*
 - Art. 6 (L) - Attività edilizia libera
 - Art. 6-bis - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata
- **D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222** - *Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124 (Art. 1, comma 2, Tabella A / Glossario Edilizia Libera).*
- *Consiglio di Stato, Sezione VI, Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306.*
- *Consiglio di Stato, Sezione VI, Sentenza n. 51280/2017, Sezione IV n. 615/2012.*
- *Consiglio di Stato, Sezione II, Sentenza 28 gennaio 2021, n. 804.*

Definizione dei piccoli manufatti a servizio delle unità abitative

I piccoli manufatti a servizio delle unità abitative, successivamente citati come “piccoli manufatti”, sono qualificabili come opere prive di autonoma destinazione che esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l’edificio principale e/o con la corte di pertinenza, sforniti di un autonomo valore di mercato e che non vanno ad incidere sul carico urbanistico.

I tre aspetti “limite” utilizzati per definire tali piccoli manufatti sono i seguenti:

- 1. Tipologie e limiti dimensionali dei singoli manufatti**
- 2. Limiti dimensionali complessivi nel caso di più installazioni e distanze**
- 3. Fattore "ancoraggio" al suolo e/o al muro**

I piccoli manufatti devono essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, in coerenza con le relative caratteristiche estetiche e tipologiche ed adeguati al contesto. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori della visuale e della tutela paesaggistica.

E' fatto divieto installare i piccoli manufatti oggetto del presente regolamento:

- su tutti gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- all'interno del nucleo storico, così come individuato nelle zone Tessuto Storico del Piano Regolatore Generale, in tutta la zona compresa “entro mura castellane”;
- all'interno del nucleo storico, così come individuato nelle zone Tessuto Storico del Piano Regolatore Generale, nella zona “fuori mura castellane” ma limitatamente alle installazioni su spazi privati **visibili** dalla pubblica via.

I “Dehors” a servizio di attività commerciali e affini sono trattati da apposito regolamento.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere preferibilmente omogenei fra loro nelle caratteristiche.

Gli interventi pertinenziali minori non possono costituire trasformazione permanente del territorio e dovranno essere in materiali assemblati a secco o in struttura prefabbricata leggera, in ogni caso rimovibili per smontaggio e non per demolizione.

1. Tipologie e limiti dimensionali dei singoli “piccoli manufatti”

Sono da considerarsi “piccoli manufatti”, nelle caratteristiche e nelle dimensioni sotto indicate, i gazebo, i pergolati, le pergotende, le serre da giardino e box per ricovero attrezzi da giardino o legnaie. Per ogni tipologia vengono posti dei limiti dimensionali massimi di sagoma e di superficie che si intendono omnicomprensivi di eventuali aggetti per falde, sbalzi e cornici.

1.a_Gazebo

Definizione

(Consiglio di Stato, Sezione VI, Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306)

Il gazebo è una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.

Specifiche prescrizioni per “piccoli manufatti”

La struttura può essere coperta con materiali di facile smontaggio, adeguati al contesto, come teli in tessuto o impermeabili continui o a fasce, reti o arelle ombreggianti.

Dimensioni

- Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensiva di ogni oggetto, sporgenza, cornice o sbalzo): mq 12.
- Altezza Massima accesso laterale: 2,20 m
- Altezza Massima colmo: 3,00 m

1.b_Pergolato

Definizione

(Consiglio di Stato, Sezione VI, Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306)

Il pergolato è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. Normalmente il pergolato non necessita di titoli abilitativi edilizi. Quando il pergolato è coperto, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile, realizzata con qualsiasi materiale, è assoggettato tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie.

Specifiche prescrizioni per “piccoli manufatti”

La struttura può essere coperta solo con materiali di facile smontaggio, adeguati al contesto, come teli in tessuto o impermeabili a fasce, reti o arelle ombreggianti, piante rampicanti e pannelli fotovoltaici.

Può essere posto in aderenza ad un'altra struttura.

Dimensioni

- Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensiva di ogni oggetto, sporgenza, cornice o sbalzo): **mq 16**
- Altezza Massima: 2,6 m, salvo maggiore altezza strettamente necessaria per garantire il mantenimento delle aperture presenti alla data di entrata in vigore del presente

regolamento qualora il manufatto venga addossato a pareti esistenti.

1.c_Pergotenda

Definizione

→ (Consiglio di Stato, Sezione VI, Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306)

La pergotenda costituisce un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. Tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione, non costituisce un'opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo. L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda (così come definita dal Consiglio di Stato, Sezione VI, 27 aprile 2016, n. 1619).

→ (Consiglio di Stato, Sezione II, con la sentenza 28 gennaio 2021, n. 804)

Struttura di arredo, installata su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione.

Specifiche prescrizioni per "piccoli manufatti"

Nella definizione di una pergotenda è necessario il requisito della retraibilità della tenda.

Può essere posta in aderenza ad un'altra struttura.

Dimensioni

- Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensiva di ogni oggetto, sporgenza, cornice o sbalzo): mq. 16,00;
- Altezza Massima: 2,6 m salvo maggiore altezza strettamente necessaria per garantire il mantenimento delle aperture presenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento qualora il manufatto venga addossato a pareti esistenti.

1.d_Serra da Giardino

Definizione

(art. 6, primo comma, del d.P.R. n. 380 del 2001)

L'art. 6, primo comma, del d.P.R. n. 380 del 2001 introduce, sotto il profilo dell'assentibilità come attività edilizia libera, la distinzione tra serre mobili stagionali e serre realizzate con strutture fisse: le prime rivolte alla protezione del terreno e delle coltivazioni in periodi stagionali, non necessitanti di titolo abilitativo; le seconde costituenti opere di supporto per l'attività agricola e commerciale, rivolte a soddisfare esigenze continuative connesse alla coltivazione e comportanti una modificazione permanente dello stato dei luoghi.

Con riferimento alla nozione di "stagionalità", occorre fare riferimento ad una struttura che venga ciclicamente installata e poi rimossa al termine della stagione, ossia ad un manufatto che in una certa stagione dell'anno, ed ogni anno, viene costruito e poi regolarmente smontato.

Ciò risponde al tradizionale orientamento interpretativo, in epoca anteriore alle modifiche apportate al Testo Unico del 2001, quando si affermava che *"la costruzione di serre di grandi dimensioni costituite da tubi ed intelaiature metallici interrati su cui vengono stesi teloni di plastica, destinate a far fronte a esigenze continuative connesse con la coltivazione ortofrutticola, è assoggettata a concessione edilizia, in quanto opera destinata ad alterare in modo duraturo l'assetto urbanistico-ambientale"* (Cons. Stato, sez. VI, 8 giugno 2000 n. 3247). Ne consegue che una serra di notevoli dimensioni priva del requisito della stagionalità deve considerarsi una nuova costruzione soggetta al preventivo rilascio di titolo abilitativo, non potendo essere annoverata tra gli interventi di edilizia libera.

Specifiche prescrizioni per "piccoli manufatti"

Le serre da giardino individuabili come "piccoli manufatti" sono quelle che a prescindere dal carattere di stagionalità, rispettano la conformazione estetica tipica dovuta ai materiali che la costituiscono, ovvero:

- struttura a sezione minima (ferro, acciaio, corten, legno o anche altri materiali compatibili col contesto) più pareti e copertura con superficie trasparente pari o superiore all'80% (vetro, plexiglass, pvc o altri materiali purché facciano filtrare la luce in maniera omogenea all'interno), il tutto assemblato a secco;
- manufatti di altre conformazioni purché chiaramente destinati all'uso consentito "serra" e che rispettino il fattore "assemblaggio a secco" dei materiali.

Dimensioni

- Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensiva di ogni oggetto, sporgenza, cornice o sbalzo): mq 12
- Altezza Massima: 2,6 m.

1.e_Box ricovero attrezzi da giardino / legnaia

Definizione

Manufatti, box destinati al ricovero degli attrezzi da giardino, chiusi e/o aperti ai lati.

Specifiche prescrizioni per "interventi minori pertinenziali"

Dovranno essere costituiti da una struttura leggera in legno, pvc, acciaio o altri materiali adeguati al contesto in cui vengono inseriti.

Suddetti manufatti vanno collocati, possibilmente, nei retro degli edifici.

Dimensioni

- Superficie massima ammissibile in pianta (intesa come proiezione a terra della sagoma omnicomprensiva di ogni oggetto, sporgenza, cornice o sbalzo): mq 8.
- Altezza Massima: 2,4 m.

2. Limiti dimensionali complessivi nel caso di più installazioni e distanze

Fatte salve le caratteristiche e le dimensioni limite indicate per ciascuna tipologia di manufatto al punto 1, la superficie massima complessiva da poter adibire a "piccoli manufatti a servizio dell'abitazione" (1.a + 1.b + 1.c + 1.d + 1.e) viene quantificata in mq 20 per ciascuna unità immobiliare.

Nel caso di manufatti da inserire in corti comuni, è vietata l'installazione dei singoli in aderenza di altri piccoli manufatti relativi a diverse unità immobiliari seppur della medesima proprietà.

La distanza minima (da considerarsi fra gli elementi più sporgenti di ciascun manufatto) deve essere pari o superiore a 1,00 m; rispettata tale distanza, è fatto divieto collegare tali manufatti con qualsiasi elemento strutturale o non, in aggiunta o in modifica ai manufatti originari.

Nelle corti e nei giardini la distanza minima dal confine dovrà essere di 1,50m.

3. Fattore "ancoraggio al suolo e/o al muro" e titolo edilizio

Nell'ambito dei "piccoli manufatti a servizio dell'abitazione" la cui consistenza viene definita al punto 1 (1.a; 1.b; 1.c; 1.d; 1.e), il fattore ancoraggio/non ancoraggio al suolo dei medesimi è il fattore discriminante dell'eventuale titolo abilitativo per la relativa installazione per cui.

:In particolare:

- **nessun ancoraggio al suolo e/o al muro → attività edilizia libera:** occorre presentare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare a cura dell'avente titolo una semplice comunicazione redatta utilizzando un modulo apposito, coerente con i principi del presente regolamento e redatto dagli uffici competenti il modulo allegato al presente regolamento, compilato in tutte le sue parti.
- **N.B.:** per quanto riguarda la Pergotenda, benchè ancorata a terra, andrà ad attività libera così come previsto dalla normativa; salvo che la stessa modifichi il prospetto e/o sagoma dell'edificio di cui è pertinenza (non dovrà essere quindi una struttura pesante ma realizzata solo elementi di esigua sezione)
- **con ancoraggio al suolo e/o al muro → C.I.L.A..**—occorre presentare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare a cura dell'avente titolo una semplice comunicazione redatta utilizzando un modulo apposito, coerente con i principi del presente regolamento e redatto dagli uffici competenti, compilato in tutte le sue parti.

Tutti gli altri interventi non riconducibili alle definizioni di cui ai punti 1 e 2 possono essere eseguiti previa presentazione/acquisizione di idoneo titolo edilizio secondo la legge. Qualora venissero emanate normative sovracomunali che dovessero snellire e/o semplificare le procedure e/o abrogare la necessità di adempimenti, il presente regolamento sarà rivisto dagli organi competenti in tal senso..

Immagini esplicative

1.a_Gazebo





1.b_Pergolato



1.c_Pergotenda



1.d_Serra da Giardino



1.e_Box ricovero attrezzi da giardino / legnaie

