



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



REGOLAMENTO PER INTEVENTI EDILIZI MINORI RICONDUCIBILI A MANUFATTI PERTINENZIALI

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 02/03/2022

Redatto dal Settore V - LL.PP., Protezione
Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio,
Contratti e Appalti



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



TITOLO I - PERTINENZE

ARTICOLO 1 - Caratteristiche generali delle pertinenze.....	5
ARTICOLO 2 - Norme generali	6
ARTICOLO 3 - Titoli abilitativi e normativa di riferimento.....	7
ARTICOLO 4 - Inserimento delle pertinenze nel contesto.....	8
ARTICOLO 5 - Gazebo.....	9
ARTICOLO 6 - Pergolati.....	10
ARTICOLO 7 - Pergotende.....	12
ARTICOLO 8 - Piccole costruzioni prefabbricate in legno.....	13
ARTICOLO 9 - Arredi da giardino.....	15
ARTICOLO 10 - Barbecue e caminetti.....	15
ARTICOLO 11 - Pensiline a sbalzo.....	16
ARTICOLO 12 - Tende solari retraibili.....	17
ARTICOLO 13 - Schermature frangisole.....	18
ARTICOLO 14 - Box auto a pantografo o a “chiocciola”.....	19
ARTICOLO 15 - Piscine.....	19
ARTICOLO 16 - Manufatti per la detenzione dei cani.....	20
ARTICOLO 17 - Serre da giardino non stabilmente infisse al suolo	20
ARTICOLO 18 - Pensilina per gli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici residenziali.....	21
ARTICOLO 19 - Strutture ombreggianti per parcheggi in zone produttive, commerciali.....	22
ARTICOLO 20 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari.....	23
ARTICOLO 21 - Manufatti pertinenziali per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità.....	24
ARTICOLO 22 - Obbligo di manutenzione	24
TITOLO II - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	
ARTICOLO 23 - Regolarizzazione delle preesistenze.....	25
ARTICOLO 24 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo.....	25
ARTICOLO 25 - Ripristino dello stato dei luoghi	25
ARTICOLO 26 - Sanzioni.....	26
ARTICOLO 27 - Validità ed efficacia del Regolamento	26
TITOLO III - NORME TRANSITORIE	
ARTICOLO 28 - Aggiornamento del Regolamento Opere Minori.....	27
ARTICOLO 29 - Disposizioni transitorie	27



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



PREMESSA

Il Regolamento sulle opere minori in oggetto, disciplina alcuni interventi edilizi minori, tra cui le pertinenze, che possono essere considerati interventi di Attività di Edilizia Libera, le opere edilizie per le quali è sufficiente una “Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata” (CILA), quelle soggette a “Segnalazione Certificata di Inizio Attività” (SCIA), nel rispetto delle NTA del PRG vigente.

Il presente Regolamento si applica alle “opere minori” da realizzare su aree private che non sono sottoposte a servitù di pubblico passaggio, di aree pubbliche e di quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale.

Il D.Lgs. n. 222/2016 e ss.mm.ii. ha identificato le tipologie degli interventi assoggettati a Permesso di Costruire, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e quelli realizzabili in Edilizia Libera, facendo riferimento in particolare all’Allegato del D.M 2 marzo 2018 (Glossario Edilizia Libera) il quale ha definito puntualmente gli interventi che non richiedono Permesso di Costruire, CIL (Comunicazione di Inizio del Lavori), CILA o SCIA.

In particolare, la Tabella A allegata al D.Lgs. n. 222/2016 e ss.mm.ii. indica l’elenco degli interventi edilizi suddivisi nei seguenti regimi amministrativi: Attività Edilizia Libera, CILA, SCIA, che riguardano gli interventi oggetto del presente Regolamento.

Il Regolamento pertanto disciplina, nella parte prima, “le pertinenze” (ricondotte a un collegamento di tipo funzionale e non fisico tra l’edificio esistente e la struttura realizzanda, che deve concretizzarsi in un servizio o in un ornamento), così come stabilito dall’art. 817 del Codice Civile - avente per oggetto “Pertinenze” -, ponendo in disamina una serie di interventi edilizi minori, riguardanti la realizzazione di modesti manufatti.

I manufatti in questione, sono esclusi dal concetto di “nuova costruzione”, di cui all’art. 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., quando possono essere definiti manufatti modesti e che escludano la trasformazione in via permanente del suolo inedificato; gli stessi, pertanto, sono ascrivibili nella Attività Edilizia Libera di cui all’art. 6 del DPR 380/2001 e smi.

Di conseguenza i manufatti - sempre pertinenziali - di edifici esistenti ma che non ricadono all’interno dell’Attività Edilizia Libera o CILA, possono essere realizzati previa presentazione della “Segnalazione



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



Certificata di Inizio Attività” (SCIA).

In zona agricola, i manufatti oggetto del presente Regolamento, possono essere realizzati o come pertinenza di abitazioni o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati a orto e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa.

L’installazione delle strutture e degli elementi del presente regolamento, qualora riguardino immobili tutelati come *beni culturali* ai sensi della Parte Seconda e/o come *beni paesaggistici* della Parte Terza del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., è soggetta anche alle rispettive procedure autorizzative previste dal medesimo D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., esaminata anche con il sopravvenuto D.P.R. n. 31 del 13/02/2017 (Gazzetta ufficiale n. 68 del 23 marzo 2017 e ss.mm.ii. riguardante le *Nuove disposizioni per l’individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*).



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



TITOLO I - PERTINENZE

ARTICOLO 1 - Caratteristiche generali delle pertinenze

Viene definita pertinenza, l'“*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 accessoria*”.

Le pertinenze, oggetto del presente Regolamento, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio e autonomo accesso dalla via pubblica a esclusione delle pertinenze per ricovero autovetture;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto al manufatto principale e poste al servizio esclusivo di questo;
- non potranno essere cedute separatamente dall'edificio principale, rispetto al quale sono appunto di pertinenza;
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale.

Le pertinenze in oggetto non potranno essere parte integrante o costitutiva dell'edificio principale o di altro edificio;

- per le pertinenze di edifici principali la consistenza in termini di superficie della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale, come specificato nei paragrafi successivi;
- ferme restando le caratteristiche specificate nei successivi articoli per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



Tali pertinenze non dovranno risultare in contrasto con la disciplina dettata dai Piani attuativi e dai Piani particolareggiati.

Nel caso di un diverso utilizzo da quello per il quale le pertinenze sono state progettate, dovrà essere richiesto apposito titolo abilitativo.

I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente Regolamento - non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di “pertinenza” - sono considerati “interventi di nuova costruzione”, soggetti al rispetto della relativa normativa e al regime del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 2 - Norme generali

In riferimento al concetto di pertinenza, il collegamento funzionale consiste in un servizio od ornamento, che vengono realizzati rispetto a un edificio già completo e di per sé funzionale, per cui la pertinenza è un manufatto che attiene non alla sostanza dell’edificio a cui si riferisce, ma alla propria gestione accessoria o alla sua forma estetica, tenendo conto tuttavia che sotto il profilo urbanistico, tale ultima natura può essere attribuita solo a manufatti di modesta dimensione.

Sono pertanto specifiche caratteristiche delle pertinenze:

- la mancanza di autonomia rispetto alla costruzione a cui si riferisce;
- il carattere obbligatoriamente oggettivo della specifica destinazione;
- il rapporto di durevole subordinazione con il preesistente manufatto;
- la relazione di strumentalità e complementarietà funzionale;
- le dimensioni necessariamente contenute della pertinenza.

Le pertinenze, dovranno essere realizzate nel rispetto del decoro pubblico, delle facciate e delle cortine degli edifici a cui si riferiscono. Le parti metalliche dovranno essere opportunamente trattate. Le parti in legno potranno essere trattate anche al naturale.

I montanti verticali di sostegno, quando autorizzabili, dovranno avere una sezione di dimensioni contenute e comunque al massimo pari a quelle strettamente necessarie a sostenere il peso proprio e ad



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



assicurare il rispetto delle condizioni di sicurezza.

Tutte le strutture di cui al presente capo dovranno avere caratteristiche di amovibilità e smontabilità.

ARTICOLO 3 - Titoli abilitativi e normativa di riferimento

Rientrano nell'attività edilizia libera - che può essere espletata senza alcun titolo edilizio abilitativo o previa presentazione della "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" (CILA) - di cui all'art. 6 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., la realizzazione di opere edilizie, ricadenti all'interno delle aree pertinenziali degli edifici residenziali, quali ad esempio:

- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- sistemazione di giardini e aree esterne con bordi in muratura, vialetti pavimentati e posa di elementi decorativi quali fontanelle, statuette, ecc.;
- piccole serre stagionali in legno o metallo, chiuse da teli trasparenti, in materiale plastico o vetro, rimovibili e con modesta superficie coperta;
- cuccie per cani;
- barbecue e caminetti;
- frangisole;
- pergolati;
- pensiline a sbalzo;
- ripostigli per attrezzi;
- tende, tende a pergola e pergotende;
- gazebo;
- cassette da giardino;
- box auto;
- ricoveri per animali domestici;
- piscine prefabbricate a uso privato, fuori terra e di modeste dimensioni;



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



- ecc.

A titolo esemplificativo, si rimanda all'Allegato A per le indicazioni fotografiche e dimensionali di alcuni esempi dei suddetti manufatti.

Tali manufatti non si considerano fabbricati per la loro modesta entità e pertanto non incidono sul calcolo della superficie coperta e del volume, e sono soggetti ad Attività Edilizia Libera.

Nei successivi paragrafi si specificano le indicazioni tecniche riferite ad alcune delle tipologie ammissibili.

I soggetti abilitati a presentare la pratica edilizia sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

Per ogni singolo intervento dovranno rispettarsi le eventuali e specifiche normative vigenti per la tipologia della pertinenza da realizzare, acquisendo altresì gli eventuali pareri dagli enti competenti.

I manufatti sopra menzionati che superano le dimensioni stabilite per l'Attività Edilizia Libera o per la CILA, sono da considerarsi comunque pertinenze ma sono soggette al regime della SCIA, come specificato nei prossimi paragrafi.

I manufatti di cui al presente Regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali, di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

ARTICOLO 4 - Inserimento delle pertinenze nel contesto

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati senza pregiudicare il decoro del bene principale di cui vanno a costituire pertinenza e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche, per le quali l'Ufficio competente Comunale potrà entrare nel merito. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento, in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni sia in quelle private), ciascun intervento dovrà conformarsi all'elemento tipologico già realizzato e presente nell'edificio, purché lo stesso sia valutato



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



dall'Ufficio competente Comunale decoroso e conforme ai dettami del presente Regolamento.

Inoltre dovrà prodursi apposita delibera dell'assemblea del condominio (o nulla-osta dei condomini) in cui sia approvata la tipologia prescelta, nonché stabilito l'impegno a realizzare analogamente e uniformemente anche gli interventi realizzati successivamente.

ARTICOLO 5 - Gazebo

Il gazebo si configura quale struttura leggera, non aderente ad altro edificio, coperta nella parte superiore e aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, utilizzati per la migliore fruibilità di spazi aperti di pertinenza come giardini o ampi terrazzi e possono essere realizzati nei limiti di uno per ogni area pertinenziale.

Tali manufatti non si considerano fabbricati per la loro modesta entità e per le caratteristiche costruttive, e pertanto non incidono sul calcolo della superficie coperta e del volume.

- *Manufatti soggetti ad AEL* - I gazebo non stabilmente infissi al suolo, con una superficie coperta minore o uguale a 9,00 mq, con struttura metallica o in legno leggera e copertura leggera, sono assimilabili agli arredi da giardino e, pertanto, assoggettati al regime dell'Attività Edilizia Libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).
- *Manufatti soggetti a SCIA* - I gazebo che superano le dimensioni del precedente comma, sono da considerarsi pertinenze e sono soggette al regime della SCIA.

Tali manufatti soggetti a SCIA e possono essere realizzati solo in struttura leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a. altezza massima esterna al colmo: 2,80 m;
- b. superficie coperta massima: 16,00 mq.

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno e metallo, che formino intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali, sono costruite da elementi leggeri, fra loro



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni.

La struttura non potrà essere tamponata, ma aperta su tutti i lati, potrà essere invece coperta con materiali leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto, o in PVC, di colore che si armonizzi con il contesto, incannucciato e simili e stuoie. Non sono comunque ammesse coperture in lastre in fibrocemento, lastre ondulate di qualunque materiale o in policarbonato.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 6 - Pergolati

Per pergolato si intende 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.

- *Manufatti soggetti ad AEL* - I pergolati ornamentali con struttura superiore orizzontale avente una superficie minore o uguale a 9,00 mq, sono assimilabili agli arredi da giardino e, pertanto, assoggettati al regime dell'attività edilizia libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).
- *Manufatti soggetti a SCIA* - Sono da considerarsi soggetti al regime della SCIA, i manufatti denominati "pergolati" posti su terrazzi, in corti o giardini (esclusivi o condominiali), con funzione di abbellimento degli edifici principali, con dimensioni superiori al punto precedente. Tali manufatti, da realizzare in struttura leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza max esterna: 2,40 m all'estradosso della copertura;
 - b. altezza max al colmo: 3,00 m all'estradosso della copertura;
 - c. superficie coperta massima: inferiore o uguale al 25% della SUL a essa correlata con un massimo di 30,00 mq.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



Tali manufatti sono ammessi per ogni unità immobiliare.

Tali manufatti, non si considerano fabbricati per la loro modesta entità e per le caratteristiche costruttive e pertanto non incidono sul calcolo della superficie coperta e del volume e sono da considerarsi pertinenze.

Il pergolato deve essere aperto su tutti e quattro i lati ovvero su tre lati qualora addossato alla parete e costituito, strutturalmente, da elementi verticali e orizzontali in legno, ferro verniciato color marrone o verde o grigio antichizzato, posti a formare un reticolato avente una copertura non rigida composta da teli di stoffa, teli ombreggianti, piante rampicanti, incannucciato o similari. Non sono ammessi altri tipi di copertura, né coperture continue impermeabili, né coperture continue rigide (legno con soprastante guaina bituminosa, rame, tegole o coppi). Non sono ammesse coperture in lastre di fibrocemento o lastre ondulate metalliche. La struttura può essere coperta con pannelli solari - sia per impianti termici sia fotovoltaici -, disposti in aderenza ai montanti di copertura o integrati in essi e i bordi degli stessi pannelli devono essere distanziati tra loro di 10,00 cm; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

Gli elementi orizzontali di copertura devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5. Trattasi quindi di 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.

Il pergolato è un'opera di arredo privato esterno, pertanto può essere realizzata in tutte le zone di PRG.

La struttura può essere collocata al suolo con fissaggi metallici.

All'interno della perimetrazione del centro storico di Fermo, della frazione di Torre di Palme e di quelle di Capodarco e Montemarino, è consentita la realizzazione di tali strutture solo con utilizzazione di strutture in legno e/o ferro.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 7 - Pergotende

Per “pergotenda” si intende una struttura in cui “*l’opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all’estensione della tenda*”.

Lo scopo della pergotenda quindi è il sostegno e l’estensione della tenda di copertura, mentre la struttura deve semplicemente provvedere a tenerla sottesa.

La pergotenda si configura solitamente quale elemento “ornamentale” di copertura di terrazzi e lastrici solari, con superficie anche non modesta, formato da montanti ed elementi orizzontali di raccordo e sormontate da una copertura composta da tessuto o altro materiale impermeabile e/o da lamelle fisse, che ripara dal sole e anche dalla pioggia, aumentando la fruibilità della struttura.

- *Manufatti soggetti ad AEL* - Le pergotende ornamentali con struttura superiore orizzontale avente una superficie minore o uguale a 9,00 mq, sono assimilabili agli arredi da giardino e, pertanto, assoggettati al regime dell’Attività Edilizia Libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).
- *Manufatti soggetti a SCIA* - Sono da considerarsi soggetti al regime della SCIA, le pergotende poste su terrazzi, su corti esterne e/o giardini (esclusivi o condominiali), con funzione di abbellimento degli edifici principali, aventi natura ornamentale e dimensioni maggiori di quelle indicate nel punto precedente.

Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni edificio, da realizzare solo in struttura leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a. altezza massima esterna: 3,00 m (al lordo della struttura);
- b. superficie massima coperta: inferiore o uguale al 25% della SUL a essa correlata con un massimo di 30,00 mq.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



La “pergola bioclimatica” che si configura quale manufatto sostenuto da pilastri, coperti da alette frangisole orientabili e ruotabili, che ha lo scopo di riparare dal sole e anche dalla pioggia, allineandosi in maniera planare, costituisce una tettoia e, pertanto, soggetta al regime di Permesso di Costruire (art. 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

La chiusura di una porzione di edificio con vetrate fisse costituisce creazione di superficie o volume ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 8 - Piccole costruzioni prefabbricate in legno

Sono considerate piccole costruzioni in legno i manufatti a pianta quadrilatera costituiti da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno, con funzione di ricovero attrezzi da giardino, con o senza pavimento solidale alla struttura, poggiata a terra ed eventualmente fissata con staffe e viti su sottostante massetto in cls.

- *Manufatti soggetti ad AEL* - Rientrano tra l'attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.), realizzabile senza titolo abilitativo, i box di legno di superficie coperta fino a 4,00 mq.
- *Manufatti soggetti a SCLA* - Tali manufatti, nei limiti di uno per ogni corte di edificio, quando superano le dimensioni del precedente punto, sono da considerarsi soggetti al regime della S.C.I.A e devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a. altezza massima al colmo: 2,40 m;
 - b. superficie coperta fino a 9,00 mq. L'ingombro planimetrico non potrà comunque eccedere il 50% della superficie scoperta su cui è collocato;
 - c. struttura leggera esclusivamente in legno.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



La copertura dei manufatti dovrà essere realizzata in legno con sovrastante guaina bituminosa pigmentata rosso coppo, rame o verde in relazione al contesto in cui il manufatto è inserito. Non sono ammesse coperture in lastre in laterizio, cemento, fibrocemento, lastre ondulate metalliche.

Tali manufatti, non si considerano fabbricati per la loro modesta entità e per le caratteristiche costruttive, e pertanto non incidono sul calcolo della superficie coperta e del volume.

Tali manufatti dovranno essere installati possibilmente sul retro degli edifici.

Si specifica che questi manufatti saranno da destinarsi esclusivamente a piccoli depositi. Non è pertanto ammessa alcuna destinazione d'uso diversa. Non è ammessa in nessun caso presenza continuativa di persone all'interno.

Non è altresì ammessa la trasformazione del locale in centrale per impianti tecnologici.

Tali strutture di norma non devono essere poste in aderenza all'edificio principale, se poste in aderenza non possono avere collegamento interno diretto con l'edificio principale.

È ammessa la realizzazione di un ripostiglio per attrezzi per ogni unità abitativa o unità non residenziale su area di proprietà o con diritto di uso esclusivo.

Nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari, è ammesso un solo manufatto. La loro realizzazione non è consentita su terrazzi, balconi e lastrici solari. La realizzazione non è consentita nelle zone A relative ai Centri Storici.

Tali manufatti possono essere realizzati anche in zona agricola o come pertinenza di abitazioni o come pertinenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati a orto, e non devono essere finalizzati allo svolgimento di attività produttiva agricola, regolamentata da apposita normativa.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 9 - Arredi da giardino

Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzati in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo di sabbia.

- Per questo tipo di opere non serve alcuna autorizzazione, in quanto Attività Edilizia Libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Sono da intendersi tra gli arredi da giardino anche gazebo non stabilmente infissi al suolo, con superficie coperta minore o uguale a 9,00 mq, con struttura metallica leggera e copertura in telo.

I materiali impiegati dovranno essere decorosi e uniformarsi al contesto ambientale.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 10 - Barbecue e caminetti

Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni e d'ingombro (massimo 2,00 mq), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura dei cibi. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna, onde evitare esalazioni inquinanti.

- Per questo tipo di manufatti non serve nessuna autorizzazione, in quanto Attività Edilizia Libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione di tali manufatti, al fine di evitare disagio o danno ai confinanti con le emissioni. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 11 - Pensiline a sbalzo

Viene definita pensilina, l'“elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne a un edificio e priva di montanti verticali di sostegno”.

Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo, senza elementi verticali portanti (*piastrini e similari*), posizionati nel prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale.

- Tali pertinenze sono soggette al regime dell'Attività Edilizia Libera (art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Tali manufatti devono essere realizzati con materiali leggeri (per esempio legno, alluminio e plastica) e potranno essere coperte con vetro, legno, policarbonato trasparente ovvero coppi, tegole e isocoppo (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato).

La sporgenza dal filo del muro deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva e deve comunque essere raccordata con quella di eventuali altri elementi presenti in facciata (aggetti, rientranze, decorazioni e simili).

Nel caso di protezione di balconi, la sporgenza della struttura di riparo non può superare quella del balcone sottostante.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



In ogni caso la profondità massima delle pensiline non dovrà essere superiore a 1,50 m.

Non è ammessa la realizzazione di pensiline che aggettino sulle vie o spazi pubblici o a uso pubblico.

Non è altresì ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro dell'edificio o anche di una facciata per esteso.

In aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., tali opere sono subordinate al parere favorevole dell'Ufficio competente comunale di riferimento.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 12 - Tende solari retraibili

Si intendono “tende solari retraibili (retrattili)” le strutture amovibili e/o asportabili realizzate con materiale tessile o simile, o con elementi prefabbricati, coibentati o meno, facilmente smontabili e/o retrattili da utilizzare esclusivamente per il riparo dagli agenti atmosferici; tali strutture devono sopportare gli effetti dei predetti agenti atmosferici e in particolare essere resistenti all'azione del vento anche al fine di non costituire pericolo all'incolumità pubblica.

- Per questo tipo di manufatti non serve alcuna autorizzazione in quanto Attività Edilizia Libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Tali manufatti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a. le strutture di sostegno devono essere realizzate con materiali leggeri (per esempio legno, alluminio, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o a cupola;
- b. le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro dell'edificio o anche di una sola facciata per



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



esteso.

Qualora tali strutture sporgano su suolo pubblico si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

Su suolo pubblico e privato di uso pubblico, potranno essere installate, secondo i casi, tende e coperture protettive leggere, a condizione che:

- non arrechino disturbo in alcun modo al transito sia pedonale sia carrabile e comunque siano installate nel rispetto del Nuovo codice della strada (D. Lgs.30/04/92 n. 285 e ss.mm.ii.) e del suo Regolamento di esecuzione;
- siano installate a protezione delle aperture dei locali dell'edificio;
- siano a sbalzo e retrattili;
- siano realizzate con materiale tessile e similare, privo di rigidità;
- non superino la sporgenza massima di 1,50 m.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 13 - Schermature frangisole

Si intendono “*schermature frangisole*” quei manufatti costituiti da strutture verticali rigide destinate esclusivamente a fungere da riparo dall'irraggiamento solare diretto alle facciate e alle aperture dei fabbricati. Dette strutture possono essere apribili e possibilmente regolabili al fine di consentire il filtraggio della luce solare.

- Per questo tipo di manufatti non serve nessuna autorizzazione, in quanto Attività Edilizia Libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



ARTICOLO 14 - Box auto a pantografo o a “chiocciola”

Si intendono “box auto a pantografo o a chiocciola” i manufatti costituiti da un telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura “a scomparsa”, quindi retrattili, destinate ad accogliere automezzi. Sono coperture protettive per autoveicoli completamente retrattili o a soffietto da utilizzare esclusivamente per il riparo di autoveicoli dagli agenti atmosferici.

- Tali opere rientrano tra l'Attività Edilizia Libera (art. 6 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.).

Questi manufatti non dovranno avere dimensioni superiori a 12,00 mq, altezza massima di 2,40 m, e dovranno essere obbligatoriamente collocate in modo da non essere visibili dalla pubblica via o da strada privata aperta al pubblico.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 15 - Piscine

Le piccole piscine fuori terra, rimovibili per smontaggio e non per demolizione, del tipo gonfiabili, in pvc o altro materiale (max 32,00 mq e h max 1.30 m), collocate nel periodo primaverile-estivo nelle aree pertinenziali degli edifici privati (e successivamente smontati e riposti altrove), rientrano tra gli arredi da giardino per i quali non serve alcuna autorizzazione, in quanto Attività Edilizia Libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



ARTICOLO 16 - Manufatti per la detenzione dei cani

È consentita la realizzazione di manufatti per la detenzione dei cani nel rispetto della legge regionale 20 gennaio 1997 n. 10 e ss.mm.ii. e del regolamento di attuazione del 13/11/2011 n. 2 e ss.mm.ii. e comunque delle norme e Regolamentari vigenti in materia.

- Per questo tipo di manufatti non serve nessuna autorizzazione in quanto Attività Edilizia Libera (art. 6 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.).

Tali manufatti, che devono essere realizzati nel rispetto dell'art. 1 del Regolamento Regionale sopra citato, devono inoltre attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a. superficie coperta complessiva: 8,00 mq compresa la cuccia;
- b. altezza massima: 2,40 m.

La struttura può essere recintata lateralmente. La stessa può inoltre essere tamponata lateralmente fino a un massimo di 1,50 m da terra con materiali di facile smontaggio compatibili con il contesto e la copertura deve essere in materiale idoneo, anch'esso di facile smontaggio, trattato in maniera da ridurre l'impatto ambientale.

Costituiscono eccezione ai manufatti sopra indicati, le strutture realizzate non per esigenze temporanee e di dimensioni tali da permettere l'ingresso e la permanenza dell'uomo, utilizzate come magazzino o deposito e anche per il ricovero del cane, che rappresentano, se a servizio di un edificio abitativo o di un altro edificio principale, una pertinenza di questi, e come tali sono soggette a SCIA, ai sensi dell'art. 22, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 17 - Serre da giardino non stabilmente infisse al suolo

Le serre da giardino non stabilmente infisse al suolo, sono da considerarsi pertinenze non destinate alla



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



presenza continuativa delle persone;

- Per questo tipo di manufatti non serve nessuna autorizzazione, in quanto Attività Edilizia Libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

Le piccole serre in ferro, legno e struttura leggera e opere assimilabili, sono realizzabili con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta massima 12,00 mq;
- altezza massima esterna 2,40 m.

L'installazione di tali manufatti è consentita con il limite di una serra per ogni unità immobiliare abitativa.

Gli impianti stabilmente infissi al suolo (serre in zona agricola), di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate restano regolamentate dall'art. 10 della Legge Regionale n. 13 del 08/03/1990 e ss.mm.ii..

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 18 - Pensilina degli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici residenziali

Sono da considerarsi pertinenze i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "pensilina degli spazi di sosta per autovetture sulla corte degli edifici residenziali".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è consentita la installazione di una pensilina per ogni unità immobiliare abitativa;
- altezza massima esterna della struttura: 2,60 m;
- superficie coperta massima 12,50 mq;
- è ammessa la sporgenza massima di 20,00 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



- la struttura deve essere costituita da elementi idonei a creare ornamento, riparo, ombra e questi sono costituiti da sostegni verticali posti solo centralmente o su un solo lato, senza alcun tamponamento laterale;
- la struttura può essere coperta con materiali di facile smontaggio compatibili con il contesto;
- la struttura può essere coperta con pannelli solari - sia per impianti termici sia fotovoltaici -, disposti in aderenza ai montanti di copertura o integrati in essi e i bordi degli stessi pannelli devono essere distanziati tra loro di 10,00 cm;
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

Tale "pensilina" non è ammessa nel nucleo storico.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ART. 19 - Strutture ombreggianti per parcheggi di attività produttive e commerciali

Nelle zone produttive e terziarie, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi, sia per i mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che per quelli dei clienti.

- Tali strutture ombreggianti sono soggette al regime della SCIA, (artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale.

La copertura potrà essere realizzata con materiali leggeri, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli ombreggianti di tipo permeabile, teli in tessuto o PVC, di colore che si armonizzi con il contesto.

La struttura può essere coperta con pannelli solari - sia per impianti termici sia fotovoltaici -, disposti in aderenza ai montanti di copertura o integrati in essi e i bordi degli stessi pannelli devono essere distanziati tra loro di 10,00 cm; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



delle strutture.

I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.

ARTICOLO 20 - Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi e terziari

I manufatti denominati “tunnel estensibili”, costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo.

- Tali manufatti sono soggetti al regime di Attività Edilizia Libera (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo, legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi.

Tali strutture, dovranno rispettare le distanze dal confine di proprietà e dalle sedi stradali.

Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei Regolamenti locali, strumenti urbanistici e nel Codice Civile.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



ARTICOLO 21 - Manufatti per finalità di interesse sociale, didattico o per usi di pubblica utilità

Sono considerate pertinenti i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di pubblico interesse.

La finalità pubblica o di pubblico interesse deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere. Alla scadenza del periodo determinato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati e rispettare le caratteristiche di cui all'articolo 1 del presente Regolamento.

Le opere edilizie strettamente necessarie a rendere le strutture idonee all'accoglienza e alla assistenza possono essere eseguite in deroga alle disposizioni di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., delle leggi regionali, dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi locali.

Detti lavori possono essere iniziati contestualmente alla presentazione della istanza o della Comunicazione di Inizio dei Lavori.

ARTICOLO 22 - Obbligo di manutenzione

Qualsiasi tipo di manufatto oggetto del presente regolamento dovrà essere sottoposto a 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 del diritto di proprietà o aventi titolo.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



TITOLO II - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ARTICOLO 23 - Regolarizzazione delle preesistenze

Le pertinenze esistenti prive di titolo edilizio abilitativo possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., purché siano rispettati tutti i requisiti di cui al presente Regolamento e non insistano in aree soggette a vincolo paesaggistico ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

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

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

ARTICOLO 24 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio è esercitata secondo quanto disposto dalla normativa vigente (ai sensi dell'art. 27 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.), organizzando le forme di controllo più efficienti.

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale, ha la facoltà di disporre, in qualsiasi momento, visite ispettive intese ad accertare che l'esecuzione dei lavori corrisponda al titolo abilitativo o nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

ARTICOLO 25 - Ripristino dello stato dei luoghi

Nel caso di un diverso utilizzo da quello per il quale le pertinenze sono state progettate, dovrà essere richiesto apposito titolo abilitativo.

Eventuali trasformazioni dovranno essere preventivamente assentite e risultare conformi alla vigente



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



normativa urbanistico-edilizia.

ARTICOLO 26 - Sanzioni

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, per l'inosservanza delle norme sopra citate si applicano le norme sanzionatorie previste dal Titolo IV "*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni*" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 27 - Validità ed efficacia del Regolamento

La permanenza in sito delle opere di cui al presente Regolamento, realizzate mediante acquisizione dei relativi titoli abilitativi, come indicato nei paragrafi precedenti, è ammessa fino a quando non si verificano le seguenti condizioni ostative:

- cambio d'uso con o senza opere;
- rinnovo dei locali con modifiche strutturali;
- mancato pagamento dei tributi e oneri previsti;
- difformità nell'esecuzione delle opere dichiarate nella SCIA o nella comunicazione di inizio lavori relativa all'Attività Edilizia Libera;
- mancato mantenimento delle caratteristiche di amovibilità degli elementi delle strutture;
- motivi di ordine pubblico in rapporto a sopravvenute esigenze dell'Amministrazione comunale.

Il presente regolamento comporta l'abrogazione di parti del Regolamento Edilizio Comunale che entrino in contrasto con le disposizioni in esso contenute.

Il presente Regolamento entrerà in vigore dalla data della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione all'Albo Pretorio.



CITTÀ DI FERMO

Provincia di Fermo



TITOLO III - NORME TRANSITORIE

ARTICOLO 28 - Aggiornamento del Regolamento Opere Minori

I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente Regolamento, sono da intendersi di tipo dinamico, pertanto, ove successivamente alla sua entrata in vigore tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta troverà automatica applicazione nel testo del presente Regolamento dalla data della sua entrata in vigore.

Le modifiche al presente Regolamento saranno effettuate ai sensi della normativa vigente (art. 2, comma 4 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.).

ARTICOLO 29 - Disposizioni transitorie

I procedimenti edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono conclusi sulla base della disciplina vigente (ai sensi dell'art. 2, L.R. n. 8/2018 e ss.mm.ii.) al momento della presentazione delle relative istanze.

Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere da realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente Regolamento.