



Comune di  
**Montespertoli**

---

Città Metropolitana di Firenze  
*Servizio Assetto del Territorio*  
Ufficio Edilizia

**Regolamento**

ausiliario al Regolamento Edilizio vigente in anticipazione al Nuovo Regolamento Edilizio

**approvato**

**con Deliberazione di Consiglio Comunale n.38 del 25/03/2021**

**modificato**

**con Deliberazione di Consiglio Comunale n.62 del 29/06/2023**

## **Titolo I** **Disposizioni generali**

### *Articolo 1* *(Finalità)*

1. Nelle more di revisione del Regolamento Edilizio, questa raccolta di regole affronta alcuni concetti e nozioni che le norme Statali e Regionali rinviano, per la loro completa declinazione, agli strumenti di pianificazione comunale.

### *Articolo 2* *(Richiami normativi)*

1. Le norme dello stato e quelle regionali succedutesi nel tempo, hanno modificato la nozione di ristrutturazione edilizia allo scopo di superare l'iniziale concetto di semplice riorganizzazione del costruito. Infatti, con l'evidente scopo di facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente, e l'estensione in termini quantitativi e qualitativi delle opere riconducibili alla nozione di manutenzione straordinaria nonché ristrutturazione edilizia, il legislatore ha reso possibile la realizzazione di interventi che senza tali innovazioni sarebbero rientrati nella definizione degli interventi di nuova costruzione.
2. La modifica dell'art.3 comma 1 lett.d) D.P.R. 380/2001, avvenuta con la legge n.120/2020 è stata finalizzata a rendere più semplice e rapido l'avvio dell'attività edilizia e assicurare in ogni caso la salvaguardia e il rispetto di valori considerati preminenti dall'ordinamento, quali la tutela dei beni culturali e del paesaggio.

### *Articolo 3* *(Oggetto)*

1. Questo regolamento definisce sia le caratteristiche degli interventi e delle opere riconducibili alla nozione di interventi pertinenziali, sia definire qualitativamente e quantitativamente la realizzazione di opere e manufatti privi di rilevanza edilizia, nonché le norme per il recupero dei sottotetti a fini abitativi. Inoltre in anticipazione al REC si definiscono le caratteristiche dei sottopochi interni alle abitazioni, fino ad oggi privi di regolamentazione.

### *Articolo 4* *(Interventi pertinenziali - Qualificazione tecnico giuridica)*

1. Per sviluppare questa analisi appare opportuno introdurre la nozione di pertinenza edilizia. Il Codice Civile descrive la pertinenza con l'articolo 817 <sup>1</sup>, ma sotto il profilo edilizio e urbanistico si deve fare riferimento al testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001), articolo 3 – comma 1 – lettera e.1), lettera e.6). La pertinenza edilizia, quindi, ha tipicità proprie, che la distinguono da quella civilistica.
2. Non può ricondursi alla nozione di pertinenza edilizia l'ampliamento di un edificio che, per relazione di collegamento fisico e funzionale, costituisce parte di esso quale elemento essenziale dell'immobile.
3. In questa tipologia si intendono pertanto individuate le costruzioni che, anche possedendo una propria riconoscibilità fisica e strutturale, non devono essere fisicamente parte integrante o costitutiva del fabbricato principale.
4. La relazione con la costruzione preesistente deve essere di servizio e non di ampliamento, giacché lo scopo è di rendere più agevole e funzionale l'utilizzo del fabbricato principale.
5. Preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, ed oggettivamente, e funzionalmente, inserita al servizio dello stesso, la pertinenza edilizia è priva di un autonomo valore di mercato.

6. E' dotata di una struttura la cui conformazione è tale da rendere improbabile una sua destinazione autonoma e diversa da quella accessoria di servizio all'immobile principale, non è valutabile in termini di cubatura e non è computata ai fini dei parametri urbanistici.

---

<sup>1</sup> Art. 817 Pertinenze.

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

## **Titolo II**

### **Interventi pertinenziali e resede di pertinenza**

#### *Articolo 5* *(Interventi pertinenziali e resede di pertinenza. Definizione)*

1. Affinché possa parlarsi di interventi pertinenziali le opere ed i locali ricavati devono:
  - a) costituire elemento accessorio di un edificio legittimo sotto il profilo urbanistico, con destinazione d'uso diversa da quella agricola ed essere ubicati nel resede di pertinenza come definito al comma 2;
  - b) realizzare una misura modesta o comunque rapportata al carattere di accessorietà, ovvero una volumetria che, sommata a quella degli altri elementi accessori preesistenti, non sia superiore al 20% del volume edificabile (art.23 D.P.G.R. 39/R/2018) dell'edificio principale, ovvero (in caso di edificio edificato ante D.P.G.R. 39/R/18) non superiore al 20% della volume "urbanistico" (comunque diversamente denominato nei tempi) risultante dai calcoli allegati nell'ultimo titolo abilitativo. Esclusivamente per gli edifici privi di titolo abilitativo perché realizzati in epoca remota, ma comunque di comprovata legittimità urbanistica, è consentito calcolare il 20% sul volume edificabile ai sensi del D.P.G.R. 39/R/2018. Da ciò consegue che gli stessi sono realizzabili subordinatamente alla verifica della volumetria di tutti i manufatti accessori sia di progetto, sia esistenti qualora costruiti successivamente al 6 giugno 2001, e allorché risultino esclusi dal computo dell'indice di fabbricabilità;
  - c) non essere qualificati come nuova costruzione dagli strumenti urbanistici comunali o dalla normativa statale o regionale;
  - d) possedere una propria ed evidente configurazione strutturale e non essere direttamente collegata con l'abitazione principale;
  - e) avere un legame definito, assoggettato ad uno scopo funzionale, con l'edificio principale;
  - f) non permettere, per qualità e conformazione, una molteplicità di utilizzi come pure l'utilizzabilità in maniera autonoma;
  - g) non avere un indipendente valore di mercato;
  - h) non essere realizzati contestualmente agli interventi di ricostruzione previa totale demolizione dell'edificio principale, salvo diversa disposizione del Piano Operativo (Regolamento Urbanistico).
  - i) non essere dotati di impianti tecnologici atti a favorire la presenza continuativa di persone, ad eccezione eventualmente di un punto luce/presa elettrica ed un punto idrico (eventuale pilozzo);
  - j) non dovranno possedere i requisiti aero-illuminanti finalizzati alla permanenza continuativa di persone. In particolare, oltre all'apertura di accesso, potrà essere prevista la realizzazione di una sola finestra delle dimensioni non eccedenti 0,5 mq, finalizzati alla ventilazione del locale;
2. Si definisce "resede di pertinenza" l'area immediatamente a ridosso del fabbricato e/o aggregato, laddove l'uso consolidato nel tempo, per almeno 20 anni, a servizio esclusivo del fabbricato (giardini, orti, funzioni accessorie e direttamente riconducibili alle attività svolte negli edifici principali etc) ne ha sottratto l'utilizzazione a fini agricoli, se ubicati in zona agricola (fuori dal perimetro del territorio urbanizzato). Si considera comunque resede di pertinenza l'area a ridosso del fabbricato per un raggio di ml 15,00 dall'involucro edilizio del fabbricato principale, fatte salve diverse e più puntuali individuazioni del Piano Operativo Comunale.
3. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato il "resede di pertinenza" ad un fabbricato principale coincide con l'area esterna di proprietà.
4. Al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, il resede di pertinenza dovrà essere individuato in modo coerente con il sistema dei segni naturali ed antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, seguendo gli elementi geografici di cui sopra con ausilio di documentazione storica,

fotografica cartografica, di rilevazioni fotografiche aeree;

5. Il resede di pertinenza dovrà essere censito al catasto fabbricati. L'operazione catastale di "graffatura" è quindi solo una conseguenza del rapporto pertinenziale (è la sua manifestazione cartografica), non ne è invece un presupposto.
6. Il resede di pertinenza non potrà comunque estendersi oltre mq. 2.000 di superficie, salvo particolari pertinenze a corredo di Ville in presenza di parchi storicizzati, fermo restando la sua individuazione secondo i principi di cui al comma 4;
7. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso agricola (deruralizzazione), oltre all'individuazione delle aree esterne di pertinenza di cui all'art.83 della L.R.65/2014 e soggette ad interventi di miglioramento ambientale, dovrà essere individuato un resede di pertinenza, definito ai sensi dei commi precedenti;

*Articolo 6*  
*(Interventi pertinenziali. Tipologie)*

1. Per le unità immobiliari per le quali gli strumenti urbanistici ammettono la realizzazione di interventi pertinenziali, possono essere realizzate, nel rispetto delle condizioni di cui all'art.5 ovvero fatte salve più precise prescrizioni, nel relativo resede di pertinenza, le opere di seguito descritte:
  - a) la creazione di locali tecnici (art. 63 D.P.G.R. 39/R/2018) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere gli impianti tecnologici, che per motivi connessi al loro funzionamento o per norme di sicurezza non possono essere collocati all'interno della volumetria dell'edificio principale; trattandosi di locali accessori, la loro altezza interna netta non potrà superare la misura di ml 2,40;
  - b) la realizzazione di pergole bioclimatiche o pergotende, poste in aderenza oppure in posizione staccata rispetto al fabbricato principale, mediante sistemi di chiusura/apertura della copertura (lamelle orientabili) e suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche, eventualmente con chiusure laterali a vetri, delle dimensioni fisiche contenute entro il 20% del volume, calcolato ai sensi dell'art.5 comma 1 lett.b), dell'intero edificio (o u.i. di riferimento), comunque di superficie coperta massima di 30,00 mq;
  - c) la creazione di ripostigli pertinenziali fuori terra diversi da quelli di cui all'art.137 della L.R.65/2014, con accesso diretto dall'esterno, destinati a ripostiglio, ricovero attrezzature necessarie per la gestione delle aree pertinenziali, della superficie coperta massima di mq 6,00, di altezza interna netta non superiore a ml 2,40;
  - d) la creazione di locali interrati (o prevalentemente interrati a seconda della configurazione morfologica del resede) fuori dalla sagoma dell'edificio principale, salvo diversa disposizione del Piano Operativo (RUC), di altezza interna netta non superiore a ml 2,40, con accesso pedonale diretto dall'esterno, destinati a ripostiglio, ricovero attrezzature necessarie per la gestione delle aree esterne pertinenziali;
  - e) le tettoie (come definite nell'Allegato 1 al D.P.G.R.39/R/2018) costituite da elementi verticali portanti in muratura, pietra, legno o metallo a sostegno di copertura rigida, costituita da assito in legno, ad andamento orizzontale od obliquo, ricoperto con guaina ardesiata, tegole o coppi, delle dimensioni fisiche contenute entro il 20% del volume, calcolato ai sensi dell'art.5 comma 1 lett.b), dell'intero edificio (o u.i. di riferimento), comunque di superficie coperta massima di 30,00 mq; Potranno avere altezza esterna massima non superiore a 3,00 ml.
  - f) i carport, eventualmente con fotovoltaico in copertura, delle dimensioni strettamente connesse con le dotazioni minime di parcheggi previste per legge (mq 12,50/posto auto) fermo restando il rispetto del 20% del volume di cui all'art.5, esclusivamente qualora non sia già esistente un garage pertinenziale; qualora sulla struttura sia prevista l'installazione di impianti fotovoltaici la superficie coperta massima sarà di 30,00 mq; Potranno avere altezza massima esterna non superiore a 3,00 ml. Le strutture debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo dei mezzi in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto anche mediante l'inserimento di opportune schermature con alberature. Sono consentiti canali di gronda e discendenti solo per la regimazione delle acque meteoriche. La realizzazione di carport è alternativa alla realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al punto k). La struttura con i posti auto dovranno essere accatastati.
  - g) le tende mobili di carattere produttivo, di cui all'articolo 7;
  - h) le serre solari di cui all'articolo 8;
  - i) le logge, i portici o porticati di cui al comma 3 lettere a) e b) dell'articolo 9;
  - j) i locali tecnici di corredo alle piscine delle dimensioni sufficienti a contenere le

- apparecchiature tecniche e comunque di altezza interna netta non superiore a ml 2,40;
- k) le strutture di sostegno ai pannelli fotovoltaici, con pannelli separati (almeno 5 cm) per garantire la permeabilità ed il filtraggio della luce, realizzate con telaio astiforme in legno, alluminio o acciaio zincato purché verniciato con smalti opachi di colori terrosi, ed avente altezza esterna massima non superiore a 3,00 ml. Tale struttura può svolgere anche la funzione di riparo autoveicoli con l'installazione di eventuali colonnine di ricarica per veicoli elettrici. Tali strutture sono escluse dalla verifica dimensionale di cui al precedente art.5 comma 1 lett.b), tuttavia la superficie coperta massima non potrà eccedere il limite di mq 30,00/u.i.. Tali strutture dovranno essere opportunamente schermate mediante l'inserimento di essenze arboree locali. La realizzazione di tali strutture è alternativa alla realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al punto f) – carport.
- l) Casette da giardino in legno o in pvc effetto legno aventi dimensioni maggiori di quelli di cui all'art.12 comma 1 lett.a), di tipo prefabbricati in legno per deposito attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino, ancorati al suolo, senza modifiche morfologiche e privi di allacciamenti ed impianti tecnologici di qualsiasi genere.  
Le dimensioni fisiche della casetta dovranno essere contenute entro il 20% del volume, calcolato ai sensi dell'art.5 comma 1 lett.b), comunque non potranno superare la superficie coperta massima di 16,00 mq, nonché altezza massima esterna (al colmo) di ml 2,20. Non è ammessa la realizzazione di ulteriori appendici in aderenza al manufatto (quali ad.es. pergolati, tettoie etc). Dovranno essere previste adeguate schermature con essenze arboree autoctone. E' obbligatorio l'accatastamento del manufatto. L'installazione di tali ripostigli è alternativa alla realizzazione dei "ripostigli esterni" di cui all'art.12 comma 1 lett.a).
- m) autorimesse pertinenziali (garages), laddove ammesso espressamente dal Piano Operativo (RUC).
2. Gli interventi pertinenziali descritti nel presente articolo, devono rispettare sia le distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti, sia l'altezza massima di zona.
3. 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. Gli interventi realizzati nei condomini o negli edifici plurifamiliari dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche, tipologie e cromie, sia che siano realizzati nelle parti a comuni che in quelle ad uso esclusivo. Tali interventi sono assoggettati alla presentazione di un progetto unitario delle sistemazioni esterne, secondo il procedimento del parere preventivo disciplinato dallo strumento urbanistico vigente. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.
4. Gli interventi pertinenziali sono soggetti al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione, con riferimento alla superficie non residenziale di progetto.

#### *Articolo 7*

##### *(Tende mobili a servizio di un edificio di carattere produttivo- Caratteristiche)*

1. Trattasi di manufatti costituiti da una struttura metallica estensibile e da relativa copertura di materiale plastico, installati in prossimità o in aderenza al fabbricato principale.
2. Devono essere dotati di un comodo, e permanente, meccanismo di apertura e chiusura della copertura.
3. La superficie di massima estensione del manufatto non deve superare il 10% della superficie

coperta del fabbricato principale.

4. E' consentito esclusivamente per l'uso di operazioni come il carico e scarico, e per il tempo strettamente necessario per le suddette operazioni, ed è pertanto vietata l'installazione, al suo interno, di apparecchiature fisse e impianti di lavorazione, nonché il deposito permanente di materiali.
5. Non è consentita, la realizzazione finalizzata all'ampliamento dell'opificio e la costruzione deve essere collocata in modo da non permettere una destinazione diversa da quella di servizio all'immobile cui si collega.
6. Deve essere collocato in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria e illuminazione dei locali adibiti ad attività lavorativa, il manufatto, inoltre, deve essere progettato nel rispetto degli obblighi e adempimenti delle norme per la salute dei lavoratori.
7. Salvo accordo tra le proprietà confinanti, deve essere posizionato a distanza dai confini non inferiore a metri tre e mezzo.
8. Deve essere collocato nel rispetto degli arretramenti dalla pubblica via, né gli spazi destinati a parcheggio, né le uscite di sicurezza.
9. La costruzione deve essere accompagnata dal progetto strutturale e dagli adempimenti delle norme per la riduzione del rischio sismico, se e in quanto prescritto dalle norme vigenti.

#### *Articolo 8*

#### *(Serre solari - Caratteristiche)*

1. La serra solare è un elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare, e che consente un risparmio energetico nell'edilizia sfruttando il cd. "effetto serra"; Le serre solari rientrano nel computo della superficie accessoria di cui all'art.12 D.P.G.R. 39/R/2018;
2. Si tratta di un luogo non riscaldato, delimitato da superfici vetrate che hanno la funzione di captare il calore dell'irraggiamento solare in modo tale che questo venga immagazzinato e poi sfruttato all'interno dell'abitazione o dell'edificio;
3. In caso di nuova costruzione, la serra può avere molteplici forme o dimensioni purché progettata in maniera integrata con l'architettura dell'edificio;
4. La serra solare può essere installata e realizzata su edifici con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva, produttiva o artigianale, purché sia dimostrato che la costruzione del manufatto determini un apporto termico apprezzabile;
5. L'installazione del manufatto non può pregiudicare il rispetto dei requisiti minimi di ventilazione e ricambio d'aria dei locali ad esso adiacenti;
6. Affinché il manufatto sia ascrivibile a serra solare, dovranno essere verificati i seguenti aspetti:
  - a) la serra non deve essere riscaldata dal sistema di climatizzazione dell'edificio/casa da cui è supportata;
  - b) la struttura di supporto del vetro dovrà essere leggera e le pareti vetrate perimetrali dovranno essere completamente rimosse nel periodo estivo e facilmente apribili nei periodi intermedi, al fine di consentire una agevole evacuazione dell'eventuale calore accumulato in eccesso (surriscaldamento);
  - c) l'ubicazione del manufatto dovrà corrispondere ai lati dell'edificio compresi fra sud-ovest e sud-est, ma dovrà anche essere dimostrato che non vi siano ostacoli che possano determinare ombreggiamento o impedimento all'irraggiamento solare nel periodo invernale, tramite produzione di elaborati grafici con geometrie solari e maschera delle ostruzioni;
  - d) nel caso di edifici esistenti, il volume della serra solare, pur non essendo computabile in termini urbanistici, non potrà superare il 20% del volume edificabile dell'intero edificio principale da riscaldare;
  - e) dovrà essere dichiarato il periodo di esercizio della serra solare, comunque compreso fra il 1° di novembre e il 30 di aprile di ogni anno, con la precisazione che le pareti "vetrate"

- perimetrali potranno essere rimosse anticipatamente, mentre non potranno essere mantenute oltre i termini stabiliti;
- f) la superficie vetrata deve prevalere, con un rapporto tra superficie vetrata e superficie totale di almeno il 70%;
  - g) sia dimostrata, attraverso calcoli energetici redatti da un tecnico abilitato, secondo le Linee guida per l'edilizia sostenibile approvate dalla Regione Toscana, la sua funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità non inferiore al 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
  - h) la serra solare dovrà avere caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande. Essa non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone e deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale nonché eventuali ulteriori impianti tecnologici.

#### *Articolo 9*

##### *(Logge/loggiati/portici/porticati – Caratteristiche)*

1. La definizione di loggia/loggiato è contenuta all'art.50 del D.P.G.R.39/R/2018. La definizione di portico/porticato è contenuta all'art.56 del D.P.D.R. 39/R/2018.
2. Per individuare le caratteristiche che determinano l'ammissibilità delle logge e dei portici/porticato, da realizzare come interventi pertinenziali, si deve tener conto delle dimensioni proprie della loggia o del portico/porticato in relazione a quelle dell'edificio principale, o unità immobiliare cui è annessa, nonché della consistenza degli altri elementi pertinenziali esistenti.
3. Pertanto, la volumetria delle logge e dei portici/porticati incluse negli interventi pertinenziali, è considerata ai fini della verifica volumetrica (20%) degli elementi pertinenziali esistenti, quanto a:
  - a) porzione di logge e portici/porticati di profondità non superiore a metri due ed eccedente 1/5 del perimetro dell'edificio principale. Nel caso di logge e portici/porticati riguardanti una porzione di edificio, la verifica di 1/5 della lunghezza è riferito al perimetro delle pareti esterne dell'unità immobiliare cui è annessa;
4. Invece, la volumetria delle logge e portici/porticati, da realizzare con interventi pertinenziali, non è considerata ai fini della verifica volumetrica (20%) degli elementi pertinenziali esistenti e-quanto a:
  - a) logge e portici/porticati di profondità non superiore a metri due, misurata al netto sia della parete dell'edificio cui è appoggiata, o inserita, sia dell'aggetto di gronda, a condizione che la lunghezza della loggia e del portico/porticato non superi 1/5 del perimetro dell'edificio principale, o delle pareti esterne dell'unità immobiliare cui è annessa;

#### *Articolo 10*

##### *(Procedimento amministrativo)*

1. La realizzazione degli interventi pertinenziali è soggetta alle procedure previste dal titolo VI Capo II della L.R.65/2014.

#### *Articolo 11*

##### *(Sanzioni)*

1. In caso di difformità riscontrate rispetto a quanto assentito e dichiarato, sarà applicato il sistema sanzionatorio di cui al Titolo VII – Capo II – della L.R.65/2014.

### Titolo III

## Opere di corredo agli edifici realizzabili nel resede pertinenziale

### Articolo 12

1. Rientrano in tale tipologia i piccoli manufatti e le opere prive di rilevanza edilizia, che si configurano come elementi di arredo o di delimitazione dei giardini, che non sono considerati nel dimensionamento urbanistico ove realizzati con le caratteristiche descritte ed entro i limiti indicati nei punti successivi e laddove realizzati nei resedi di pertinenza senza aggravare eccessivamente l'edificio di appendici pertinenziali:

- a) Ripostigli esterni ovvero piccoli manufatti in legno o in pvc effetto legno per deposito attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino, realizzati in materiali leggeri che dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo, privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere.

Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato. La copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Dovrà essere prevista, qualora necessaria, adeguata schermatura vegetale.

La dimensione massima del manufatto non potrà superare la superficie coperta delle dimensioni massime di:

- mq 4 per resede inferiore a mq 100
- mq 6 per resede compreso tra mq 100 e mq 200;
- mq 8 per resede superiore a mq 200.

L'altezza esterna massima al colmo non potrà superare i metri 2,20.

Non è ammessa la realizzazione di ulteriori appendici in aderenza al manufatto (quali ad.es. pergolati, tettoie etc). Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. L'installazione di tali ripostigli è alternativa alla realizzazione delle "cassette di legno" di cui all'art.6 comma 1 lett.1).

- b) Pergolati ovvero manufatti costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; essi dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro) costituita da elementi fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, ancorati al suolo con staffe e viti facilmente smontabili, ed essere completamente aperti su tutti i lati.

Potranno avere altezza massima esterna non superiore a 3,00 ml e superficie coperta non superiore a 30,00 mq.

Potrà essere installato un solo manufatto a scelta tra pergolato e gazebo per ogni resede di pertinenza.

- c) Gazebo ovvero manufatti realizzati con strutture leggere (in legno o ferro) destinati ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto con coperture in teli impermeabili, privi di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché privi di pavimentazioni continue e/o altre opere murarie.

Potranno avere altezza esterna massima non superiore a 3,00 ml e superficie coperta non superiore a 30,00 mq.

Potrà essere installato un solo manufatto a scelta tra pergolato e gazebo per ogni resede di pertinenza.

- d) Forni e barbecue; potranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile, purchè di modeste dimensioni, compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna.

Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

La loro altezza complessiva non potrà eccedere i ml 2,00 ml esclusa la canna fumaria;

inoltre non devono emettere fumi lungo le facciate di edifici e pertanto posti a debita distanza dagli edifici circostanti, tali da evitare immissioni moleste.

- e) Piscine “ludiche” prefabbricate e smontabili di dimensioni non eccedenti i 13,00 mq, semplicemente appoggiate al suolo senza eseguire modifiche morfologiche, senza elementi di corredo quali solarium “rialzati” e/o altre opere che accrescano la consistenza dell’ingombro, destinate ad una fruizione stagionale, comunque per un periodo non superiore a 120 giorni;  
Potrà essere installata una sola piscina “ludica” per ogni resede di pertinenza e dovrà essere rimosso al termine della stagione (o raggiunto il limite temporale di 120 giorni).
- f) Laghetto ornamentali “ludici”, ovvero impianti naturalistici adatti a decorare il giardino destinati ad ospitare piante acquatiche e specie acquatiche, e non destinati alla balneazione; La profondità massima non potrà superare 60 cm nella parte centrale e non oltre 30 cm nelle parti in prossimità dei bordi e la superficie dello specchio d’acqua non potrà superare la dimensione dei 20,00 mq.
- g) Serre da giardino (per soggetti diversi dall’imprenditore agricolo), ovvero manufatti con copertura trasparente realizzati per coltivare fiori e piante con caratteristiche di temperatura simili a quelle del loro habitat naturale, o per l'essiccazione di prodotti dell'agricoltura; Dovranno essere realizzate con materiale facilmente smontabile, per una superficie massima di 20,00 mq, ed una altezza esterna massima di ml 2,20. Nella stagione primaverile-estiva dovrà essere rimossa la copertura.
- h) installazione di “VEPA”, vetrate totalmente trasparenti e amovibili, comprensive di telaio, ma anche quelle c.d. “a soffietto” – ovvero che presentino la classica chiusura “a pacchetto”; possono essere installate su balconi aggettanti dal corpo dell’edificio o di logge ,in regime di edilizia libera, qualora fungano da protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche e parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche. Tali caratteristiche saranno attestate nelle certificazioni redatte dalle Ditte installatrici e consegnate al proprietario.

Le suddette VEPA non devono in alcun modo avere parti fisse o di altro materiale che possano precludere lo spazio finestrato se non il semplice telaio delle vetrate stesse, ovvero devono presentare “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”. Diversamente andrebbero a determinare una modifica “prospettica” non ammissibile ai fini di cui trattasi.

In nessun caso è ammessa la installazione di “VEPA” su terrazzi (art.60 D.P.G.R.39/R/2018) e tanto meno su pergolati, gazebi, pergotende o strutture ad ombreggio in senso lato in quanto questi ultimi, per loro natura e definizione, al fine di restare strutture ascrivibili all’ambito dell’Attività Edilizia Libera, NON possono essere in alcuno modo tamponate.

Qualora le predette VEPA interessino immobili ricadenti in area di vincolo paesaggistico (Parte III del D.Lgs. 42/2004), potendo tali opere rientrare nell’allegato B del DPR 31/2017, punto B3, la loro installazione dovrà essere preceduta da autorizzazione paesaggistica c.d. “semplificata”, in attesa di diversa norma o disciplina e nelle more della modifica al DPR 31/2017.

### *Articolo 13 (Sanzioni)*

1. Le violazioni di cui all’art.12, eventualmente accertate dagli organi preposti, saranno sanzionate secondo le disposizioni di cui all’art. 7-bis del D.Lgs 267/2000, ovvero mediante l’applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro. Si applica la Legge 24 novembre 1981 n.689.

## **Titolo IV**

### **Recupero abitativo dei sottotetti**

#### Articolo 14 *(Definizioni)*

1. Ai fini del presente regolamento, si definiscono:
  - a) edifici esistenti → quelli aventi destinazione residenziale;
  - b) volume dei sottotetti esistenti → la volumetria geometrica esistente o in corso di realizzazione al 27/02/2010, vale a dire lo spazio soprastante l'ultimo piano e sottostante la copertura;
  - c) volume dei sottotetti recuperati → la volumetria edilizia risultante dal prodotto della superficie utile lorda del sottotetto per l'altezza misurata da intradosso del solaio di calpestio a intradosso del solaio inclinato di copertura (h media).

#### Articolo 15 *(Disciplina degli interventi di recupero)*

1. Le opere dirette al recupero dei sottotetti, qualificate come interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi dell'articolo 135, comma 2, lett. d) della L.R.65/2014, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della L.R.5/2010, sono consentite quando:
  - a) su l'edificio esistente sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa;
  - b) siano assicurate prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igieniche e sanitarie statali;
  - c) siano previste idonee opere di isolamento termico;
  - d) l'edificio esistente è servito dalle urbanizzazioni primarie. Riguardo alla fognatura, e per gli edifici posti in zona non servita da tale servizio, è sufficiente l'esistenza dello scarico fuori fogna regolarmente autorizzato;
  - e) l'apertura di nuove finestre in facciata sia attuata nel rispetto della distanza minima di metri 10 tra pareti di edifici antistanti – articolo 9.2) - DM 2 aprile 1968, n. 1444. Per gli edifici posti nelle zone A è consentita l'applicazione dell'articolo 9.1) - DM 2 aprile 1968, n. 1444, previo assenso rilasciato dal Servizio Assetto del Territorio.
2. Le caratteristiche quantitative (dimensionali) e qualitative (comfort) dei sottotetti oggetto di recupero, possono essere realizzate tramite l'esecuzione di opere di adeguamento e recupero, nel rispetto delle norme e prescrizioni inerenti la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici. Tali opere possono spingersi fino alla demolizione del solaio di calpestio del sottotetto esistente e ricostruzione ad una quota più bassa. Viceversa, non attiene alla presente disciplina il recupero abitativo dei sottotetti realizzato con opere di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, e nemmeno con opere che prevedano lo svuotamento totale dell'organismo edilizio esistente.
3. Gli interventi di cui al presente Titolo sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 183 della L.R.65/2014.

#### Articolo 16 *(Caratteristiche tecniche dei sottotetti recuperati ai fini abitativi ed ulteriori disposizioni a carattere tecnico)*

1. Tramite opere di adeguamento, comunque riconducibili agli interventi di ristrutturazione

edilizia conservativa, e senza previa demolizione dell'edificio esistente o svuotamento totale dell'organismo edilizio, è consentito il recupero abitativo del volume dei sottotetti, al fine di realizzare vani aventi le caratteristiche tecniche di seguito descritte:

- a) l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso della copertura, non deve essere inferiore a metri 2,30 per i vani di abitazione. Per i locali accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a metri 2,10. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore a dette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi, e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta. E qualora tali spazi siano mantenuti in collegamento con le stanze recuperate, la superficie aero-illuminante deve garantire il rapporto minimo anche per gli spazi di altezza inferiore ai minimi stabiliti;
  - b) essendo l'altezza media inferiore a metri 2,70, la superficie dei vani deve essere proporzionalmente aumentata in modo che la cubatura della stanza non sia inferiore al prodotto della superficie minima per l'altezza minima stabiliti dal DM 05/07/1975. Quindi, in ogni caso dovrà essere garantito il volume minimo di m<sup>3</sup> 24,30 per le stanze da letto per una persona, e di m<sup>3</sup> 37,80 per le stanze da letto per due persone e per la stanza di soggiorno;
  - c) il rapporto aero-illuminante non deve essere inferiore a 1/16 della superficie utile di ogni singola stanza. Per i nuovi locali di abitazione deve essere garantita la ventilazione naturale, e qualora tale rapporto sia inferiore a 1/8, deve essere assicurata la ventilazione contrapposta o trasversale. Allorché il raggiungimento di tale requisito non sia possibile, è prescritta l'installazione di impianti di immissione ed estrazione d'aria, che garantiscano il trattamento con ricambio pari a 2 vol/h, e con sistema di recupero di calore;
  - d) gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde. Può costituire eccezione l'introduzione di contenute modifiche allo spessore della copertura, nel caso siano occorrenti per il contenimento energetico;
  - e) i progetti devono prevedere idonee opere di isolamento termico, tramite la realizzazione di opere di adeguamento finalizzate a conformare i locali del sottotetto ai requisiti previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10 e successive modifiche e integrazioni; pertanto, per i sottotetti non conformi alle vigenti disposizioni, è prescritto l'adeguamento a tali norme per il contenimento dei consumi energetici nelle nuove costruzioni;
  - f) al fine di assicurare la ventilazione del sottotetto, con le opere di adeguamento devono essere introdotti accorgimenti idonei per la posa a secco degli elementi di copertura (tetto ventilato);
  - g) è prescritto il rispetto della superficie di copertura e dell'ingombro dell'edificio esistente. Al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, è consentito ricavare sulle falde di copertura o in parete, finestre, portefinestre e lucernari, nel rispetto delle prescrizioni degli altri strumenti urbanistici inerenti l'aspetto esteriore degli edifici. Per la realizzazione di abbaini devono essere rispettate le limitazioni di numero e dimensioni contenute nel vigente Regolamento edilizio (articolo 113).
2. Gli interventi di recupero dei sottotetti, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti direttamente collegate e non possono determinare un aumento del numero di esse. La superficie derivante dal recupero del sottotetto non deve superare quella dell'unità immobiliare già destinata ad uso abitativo.

3. I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del precedente comma 6 non rilevano ai fini della dotazione di parcheggi privati ai sensi dell' art. 2 legge 122/89.

#### Articolo 17

##### *(Divieto di frazionamento)*

1. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti. Tale disposizione non costituisce divieto di frazionamento dell'unità immobiliare originaria, nei limiti consentiti dalla superficie iniziale, determinata escludendo i vani del sottotetto recuperato.

#### Articolo 18

##### *(Sistema sanzionatorio)*

1. Agli interventi di recupero dei sottotetti si applicano le disposizioni di cui al titolo VII della legge regionale 65/2014.

## **Titolo V**

### **Elementi costruttivi**

#### Articolo 19 *(Soppalchi)*

1. Per la definizione di soppalco si richiama l'art.58 del D.P.G.R.39/R/2018.
2. E' consentita la realizzazione di soppalchi in locali agibili esclusivamente nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - la superficie del soppalco sia minore o uguale ad 1/3 della superficie di tutto il locale soppalcato;
  - i restanti 2/3 del locale (non soppalcato) mantengano i requisiti igienico sanitari minimi di cui al DM Sanità 1975;
  - l'altezza minima dello spazio sottostante il soppalco deve essere almeno di ml 2,40;
  - entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di idoneo parapetto non inferiore a ml 1,00 di altezza;
  - la realizzazione del soppalco non pregiudichi una corretta areazione ed illuminazione degli spazi risultanti e non limita o riduce la funzionalità delle superfici finestrate;

#### Articolo 20 *(Abrogazioni)*

1. **A decorrere dall'approvazione del presente Regolamento è abrogato il Regolamento ausiliario al Regolamento Edilizio vigente per la disciplina degli interventi pertinenziali e degli interventi di recupero dei sottotetti in anticipazione al Nuovo Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.38 del 25/03/2021.**