



COMUNE DI FIANO ROMANO  
Provincia di Roma

**DELIBERAZIONE N. 55**

In data: 28.07.2011

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO:**

APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL REGOLAMENTO DEI MANUFATTI  
PERTINENZIALI - ART.71 - L.R. 68/1999

L'anno **duemilaundici** il giorno **ventotto** del mese di **luglio** alle ore **09.40**, nella sala delle adunanze consiliari, in prima convocazione ordinaria, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento Comunale, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - FERILLI OTTORINO	Presente	10 - MARINELLI FABRIZIO	Presente
2 - PACIUCCI PIO	Presente	11 - CANTIANI EGEO	Presente
3 - SANTARELLI NICOLA	Presente	12 - ARDENTI GINO	Presente
4 - SANTONASTASO DAVIDE	Presente	13 - CIANCI LUCIO	Presente
5 - MATTEI ELENO	Presente		
6 - MARTINI ISIDORO	Presente		
7 - PAPALIA STEFANO	Presente		
8 - GIUSTINIANI IVO	Presente		
9 - DI GIORGI ALESSIO	Presente		

Totale presenti 13

Totale assenti 0

Assiste il Segretario Comunale Sig. **D.SSA GRAZIA TRABUCCO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **PAPALIA STEFANO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono nominati scrutatori i seguenti Consiglieri Comunali:  
**MATTEI ELENO, ARDENTI GINO**

N. 55 in data 28.07.2011

**OGGETTO:  
APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL REGOLAMENTO DEI MANUFATTI  
PERTINENZIALI - ART.71 - L.R. 68/1999**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTI I PARERI:

- Del responsabile del servizio interessato per la regolarità tecnica;
- Del responsabile del servizio finanziario per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

Visto l'art. 71 della Legge Regionale 38/1999 che disciplina il procedimento di approvazione dei regolamenti edilizi e delle loro varianti e che recita:

*“1. I comuni adottano i regolamenti edilizi di cui all'articolo 33 della l. 1150/1942 nel rispetto dei criteri generali stabiliti dalla Giunta regionale con la deliberazione di cui all'articolo 70.*

*2. Gli schemi dei regolamenti edilizi adottati o delle loro varianti sono trasmessi alla provincia la quale, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento, può far pervenire al comune osservazioni sulla rispondenza ai criteri generali indicati al comma 1, proponendo eventuali modifiche.*

*3. Decorso il termine di cui al comma 2 i comuni adottano i regolamenti edilizi o le loro varianti, pronunciandosi motivatamente sulle eventuali osservazioni della provincia.*

*4. Le disposizioni del presente articolo si applicano successivamente all'emanazione dei criteri generali indicati al comma 1 e comunque a partire dal settimo mese successivo alla data di entrata in vigore della presente legge.”*

Premesso che:

- Con Deliberazione di C.C. n. 52 del 18.11.2010 è stato adottato lo Schema di Regolamento dei “manufatti pertinenziali” quale parte integrante del Regolamento Edilizio vigente e anticipazione del redigendo nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
- Con nota del 20.12.2010 (prot. 32058) è stato trasmesso alla Provincia di Roma lo Schema di Regolamento per le verifiche di legge;
- Con nota ricevuta il 13.01.2011 (prot. 715) la Provincia di Roma – Dip. VI – Serv. 2 richiedeva l'invio di documentazione integrativa (Regolamento Edilizio e NTA del PRG vigenti);
- Con missiva del 17.10.2011 (prot. 808) sono stati trasmessi alla Provincia di Roma i documenti integrativi richiesti;
- Con nota del 18.03.2011 ricevuta il 22.03.2011 (prot. 6962), la Provincia di Roma ha provveduto a comunicare al Comune di Fiano Romano quali fossero le osservazioni e le relative proposte di modifica emerse a seguito dell'attività di verifica di conformità dello schema di regolamento;

Considerato opportuno conformare il regolamento alle proposte di modifica inviate dalla Provincia di Roma, consistenti in limitate modifiche da apportare agli artt. 1 (Ambito di applicazione e finalità), 3 (Localizzazione delle opere) e 4 (Titoli abilitativi e contributo di costruzione) dello Schema di Regolamento dei “Manufatti Pertinenziali”;

Premesso che nella stessa missiva del 18.03.2011 gli uffici provinciali invitavano il Comune a valutare *“l’opportunità di rivedere la possibilità prevista ... di derogare alle distanze ... attraverso il ricorso ad accordi tra confinanti”*, in considerazione di consolidata giurisprudenza riguardo la non derogabilità delle distanze tra costruzioni previste negli strumenti urbanistici e nei regolamenti comunali;

Considerato opportuno, al riguardo, di eliminare la possibilità, già prevista nello schema di regolamento adottato con Del. C.C. 52/2010, di derogare, attraverso accordi tra confinanti, alle distanze dai fabbricati esistenti negli interventi di realizzazione di Gazebo (art. 5) e Depositi attrezzi (art. 7);

Visto il Regolamento dei “Manufatti pertinentziali” predisposto dall’Ufficio Urbanistica sulla base dello schema adottato con Del. C.C. 52/2010, tenuto conto delle proposte di modifica e delle raccomandazioni inviate dalla Provincia di Roma;

Con votazione palese che ha dato il seguente risultato:  
voti favorevoli unanimi

#### **DELIBERA**

- Di adottare definitivamente il Regolamento dei “Manufatti pertinentziali” allegato alla presente deliberazione;
- Di dare mandato all’Area Urbanistica e Sviluppo del Territorio affinché provveda all’invio alla Provincia di Roma di copia conforme della presente deliberazione.

***Alle ore 11.45 escono i Consiglieri Comunali Ivo Giustiniani e Cianci Lucio (Presenti in prosecuzione di seduta n. 11 Consiglieri Comunali).***



# **Comune di Fiano Romano**

(Provincia di Roma)

## **Regolamento dei "Manufatti pertinenziali"**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **Art. 1. Ambito di applicazione e finalità**

1. Il presente allegato è parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale vigente ed è finalizzato a disciplinare le attività comportanti la realizzazione di manufatti pertinenziali connessi alle abitazioni, ai pubblici esercizi e agli esercizi commerciali esistenti.
2. Il presente Regolamento è integrato alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente ed è applicabile in tutto il territorio del Comune di Fiano Romano.
3. Eventuali norme più restrittive previste negli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti prevalgono su quelle del presente Regolamento.

### **Art. 2. Opere oggetto di disciplina**

1. Il presente Regolamento disciplina la realizzazione delle seguenti fattispecie di pertinenze:
  - a. Gazebo;
  - b. Forni e barbecue;
  - c. Depositi attrezzi;
  - d. Piccole piscine private.
2. I manufatti di cui al comma 1 non concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

### **Art. 3. Localizzazione delle opere**

1. I manufatti di cui all'art.2 comma 1 potranno essere installati, secondo le limitazioni specificate per ciascuna fattispecie negli articoli seguenti, unicamente nelle aree private di esclusiva pertinenza degli immobili principali esistenti.
2. Non è consentita l'installazione dei manufatti di cui all'art. 2 comma 1:
  - Su balconi, terrazze e logge non localizzati ai piani terra;

- Nelle corti e nei giardini privati localizzati ai piani terra di edifici condominiali senza il consenso del Condominio.
  - Nelle aree comuni di edifici condominiali.
3. Non è consentita l'istallazione dei manufatti di cui all'art. 2 comma 1 nella zona individuata come "Insediamento urbano storico" dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tav. B.
  4. I manufatti di cui all'art.2 comma 1 potranno essere installati in numero di uno per ciascuna delle fattispecie previste alle lett. a), b), c), d), nelle aree private di esclusiva pertinenza degli immobili principali esistenti, fatto salvo il rispetto di un indice di copertura massima complessivo non superiore al 25% dell'area scoperta di pertinenza, al netto di viabilità privata, superfici chiuse, portici, pergolati e tettoie legittimamente autorizzati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 comma 2/d della L.R. 6/08.<sup>1</sup>

#### **Art. 4. Titoli abilitati e contributo di costruzione**

---

1. La realizzazione dei manufatti di cui all'art.2 comma 1 lettere c) e d), definiti come "depositi attrezzi" e "piccole piscine private", costituisce "intervento di nuova costruzione", ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.6) del DPR 380/2001, nel caso in cui l'intervento stesso comporti la realizzazione di un volume (fuori ed entro terra) superiore al 20% del volume convenzionale fuori terra (H=3,20 mt) del fabbricato.
2. Nei casi di cui al comma 1, la realizzazione dei manufatti è subordinata a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001. Il rilascio del P.d.C. comporta la corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001. Ai fini del calcolo del contributo di costruzione i manufatti sono da considerare quali superfici accessorie.
3. Nei casi diversi dal comma 1, gli interventi sono subordinati a DIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 del DPR 380/2001.
4. Il rilascio e l'esecutività dei titoli abilitativi relativi a interventi realizzati in aree vincolate ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 (Beni paesaggistici) è subordinato all'esecutività dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, rilasciabile in sub-delega dal Comune di Fiano Romano, ai sensi della L.R. 59/1995 art. 1 comma 1 lett. e).
5. Il rilascio e l'esecutività dei titoli abilitativi ai sensi della normativa vigente è altresì subordinato all'acquisizione di tutti gli altri eventuali nulla-osta previsti.

#### **Art. 5. Gazebo**

---

##### Rapporti di pertinenza assenti

E' consentita l'istallazione nelle sole aree di pertinenza esclusive di Abitazioni, Pubblici Esercizi e Esercizi Commerciali esistenti.

##### Descrizione dei manufatti

Strutture intelaiate in legno o metallo aperte su tutti i lati con coperture leggere in teli, tessuti, o pannelli. E' escluso l'utilizzo di strutture in muratura o cemento.

##### Caratteristiche dimensionali

Superficie coperta massima mq 16

<sup>1</sup> la legge regionale 6/2008 prescrive (art. 4 comma 2/d), negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore

Altezza massima al colmo del tetto ml 3,00

Distacchi

3,00 ml dai confini. A distanza minore e anche in aderenza, previo accordo con i confinanti.

3,00 ml dai fabbricati esistenti.

3,00 ml dai confini stradali, fatte salve le fasce di rispetto previste dal PRG e dal Codice della Strada.

## **Art. 6. Forni e barbecue**

---

Rapporti di pertinenza assentiti

E' consentita l'istallazione nelle sole aree di pertinenza esclusive di Abitazioni e Pubblici Esercizi esistenti.

Descrizione dei manufatti

Piccole costruzioni in muratura o cemento per la cottura di cibi con piccoli, sottostanti o retrostanti, depositi di legna

Caratteristiche dimensionali

Lunghezza massima ml. 2,50

Larghezza massima ml. 1,50

Altezza massima (comprese le canne fumarie) ml. 2,50

Distacchi

3,00 ml dai confini. A distanza minore e anche in aderenza, previo accordo con i confinanti.

3,00 ml dai fabbricati esistenti. A distanza minore e anche in aderenza, previo accordo con i confinanti.

3,00 ml dai confini stradali, fatte salve le fasce di rispetto previste dal PRG e dal Codice della Strada.

Dovranno comunque essere rispettate le norme sanitarie relative ai distacchi minimi delle bocche dei fumi dai manufatti limitrofi.

## **Art. 7. Depositi attrezzi**

---

Rapporti di pertinenza assentiti

E' consentita l'istallazione nelle sole aree di pertinenza esclusive di Abitazioni, Pubblici Esercizi e Esercizi Commerciali esistenti.

Descrizione dei manufatti

Piccoli depositi in legno o resina, generalmente prefabbricati, per il ricovero di attrezzi con accesso autonomo rispetto all'immobile principale. E' escluso l'utilizzo di strutture in muratura o cemento.

Caratteristiche dimensionali

Superficie massima (comprese parti coperte e aperte) mq 12

Altezza massima all'estradosso di coperture piane ml 2,20

Altezza massima all'estradosso del colmo del tetto ml 2,50

Distacchi

3,00 ml dai confini. A distanza minore e anche in aderenza, previo accordo con i confinanti.

3,00 ml dai fabbricati esistenti.

3,00 ml dai confini stradali, fatte salve le fasce di rispetto previste dal PRG e dal Codice della Strada.

Ulteriori disposizioni

Non è consentita la realizzazione di manufatti che per caratteristiche dimensionali, rapporti aeroilluminanti e trasmittanza termica dell'involucro si configurino come spazi abitabili.

Non è consentita la realizzazione di manufatti con accesso diretto dall'immobile principale.

## Art. 8. Piccole piscine private

---

### Rapporti di pertinenza assentiti

E' consentita l'istallazione nelle sole aree di pertinenza esclusive di Abitazioni esistenti.

### Descrizione dei manufatti

Piscine destinate ad uso privato con esclusione delle strutture per uso collettivo (anche condominiale) e pubblico a fini di balneazione e pratica di attività sportive.

### Caratteristiche dimensionali

Superficie massima 200 mq

### Distacchi

2,00 ml dai confini.

2,00 ml dai fabbricati esistenti.

3,00 ml dai confini stradali, fatte salve le fasce di rispetto previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

### Ulteriori disposizioni

L'approvvigionamento idrico non può essere assicurato tramite ricorso al pubblico acquedotto.

Lo smaltimento dovrà avvenire tramite apposito mezzo privato (autobotte) con divieto di immissione in fogna.

Le piscine dovranno essere protette da recinzioni di sicurezza che impediscano l'accesso diretto dalla viabilità pubblica e privata.



**COMUNE DI FIANO ROMANO**  
*Provincia di Roma*

SERVIZIO \_\_\_\_\_

Allegato alla deliberazione di CONSIGLIO n° 55 del 28.07.2011

**OGGETTO:**  
**APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL REGOLAMENTO DEI MANUFATTI**  
**PERTINENZIALI - ART.71 - L.R. 68/1999**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**Ufficio**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000, il sottoscritto esprime il seguente parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità tecnica.

Note: \_\_\_\_\_

Li 25/07/2011

Il responsabile Dell' Area Urbanistica e  
Sviluppo del Territorio  
F.to (Ing. Ciancarlo Curcio)

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

**Ufficio Ragioneria**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità contabile.

Note: NULLA DA RILEVARE DAL PUNTO DI VISTA CONTABILE

Li 25/07/2011

Il responsabile del Servizio  
F.to (Rag. Marsicola Patrizia)

---

Letto, approvato e sottoscritto:

F.to **IL PRESIDENTE  
PAPALIA STEFANO**

---

F.to **IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

---

---

Publicata all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì 28.07.2011

F.to **IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

ADDI' .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

---

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesesa deliberazione:

- è divenuta esecutiva trascorsi i 10 gg. dalla pubblicazione ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

.....

---

---