



COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO

Registro Generale

n. 479 del 18.04.2016

ORIGINALE DETERMINAZIONE DEL CAPO SETTORE U.T.C

N° 173 del 18/4/2016

**Oggetto:** disciplina "edilizia privata" e applicazione dell'art.20 della L.r. 16 aprile 2003, n.4 e ss.mm.ii.

**Anno 2016**

L'anno duemilasedici il giorno dieciotto del mese di aprile alle ore /////////////// nella sua stanza

**Il Dirigente U.T.C.**

Visto l'O.R.EE.LL.:

Visto il D.Lgs n.267/2000;

Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione di C.C. n.83/2006.

Vista la deliberazione consiliare n°78 del 16/11/2015 di approvazione bilancio.

Vista la deliberazione della Giunta municipale n.153/2015 di approvazione P.E.G. provvisorio;

Vista la determinazione sindacale n.4 dell'1/2/2016

Premesso:

- che l'art. 20 della L.R. n.04/2003, come integrata dall'art. 12 della L.R. n.15/2006, denominata "Opere interne", dispone quanto segue:

*1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.*

*2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di*

sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.

8. Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e che le superfici delle unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'articolo 48 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 8. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile.

- che le Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio Comunale vigenti, non disciplinano la c.d. "attività edilizia precaria", che in questi ultimi anni sta avendo una notevole diffusione e che a livello normativo è stata inserita, nonostante i notevoli dubbi interpretativi, nel regime delle cosiddette "Opere interne", come sopra indicato;

**Tenuto conto** del disagio più volte manifestato dagli uffici preposti all'esame delle comunicazioni di "Opere interne", presentate ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 e s.m.i., e in particolare delle difficoltà riscontrate nella trattazione di talune comunicazioni riguardanti la realizzazione di particolari "strutture precarie";

**Viste** le varie circolari e pareri resi dall'ARTA Sicilia sulla materia in questione;

**Ritenuto** che la norma in questione presenta lati alquanto oscuri e che la sua interpretazione appare, effettivamente, complessa, tant'è che a distanza di quasi 13 anni dalla sua emanazione, ad oggi non si rileva un preciso orientamento giurisprudenziale costante;

**Considerato** che l'innovazione costituita dall'art. 20 nell'aver condotto nell'ambito della applicazione dell'istituto della comunicazione (già ex art. 9) determinati interventi edilizi, che potranno essere effettuati qualora risultano conformi alle prescrizioni del R.E.C. e delle N.T.A. ....;

**Ritenuto** necessario diramare una direttiva che, oltre a colmare la mancanza di una specifica e puntuale disciplina di tali "opere" sia nel R.E.C. che nelle N.T.A. del vigente P.R.G., si prefigga, soprattutto, di stabilire una serie di regole che devono essere osservate da tutti gli addetti (uffici e utenza), al fine di una corretta applicazione della norma in esame, sul territorio comunale;

**Posto** che le opere precarie non sono soggette a concessione e/o D.I.A. e/o S.C.I.A. e che il legislatore regionale ha privilegiato il *criterio strutturale* in luogo di quello *funzionale* e fermo restando, in ogni caso, il rispetto della disciplina edilizia antisismica per ciò che riguarda la sicurezza statica degli edifici;

**Considerato** che:

la materia oggetto del presente provvedimento rientra tra le attribuzioni dei Dirigenti indicate nel vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

con nota prot.10431 del 22/3/2016 la presente proposta di determinazione è stata trasmessa preventivamente all'amministrazione, per le valutazioni di competenza, e ne ha ricevuto l'assenso;

#### **DETERMINA**

1. di adottare la seguente disciplina entro cui far rientrare nell'istituto della "comunicazione" la cosiddetta "edilizia precaria e avente valore prescrittivo (e quindi certezza del diritto);

a) sono da considerare "strutture precarie" **tutte** quelle realizzate su superficie pertinenziale (terrazze, cortili, verande esterne pavimentate, etc) avente come unica caratteristica la "*facile rimozione*" (es. tettoie, pensiline, gazebo, pergolati, tutti realizzati con struttura in legno e/o metallica);

b) la precarietà di dette strutture si stabilisce oltre che per le caratteristiche costruttive della facile rimozione (unioni bullonate e non saldate, coperture prefabbricate etc ...) anche con le ridotte dimensioni (limite di mq 50,00, introdotto con l'art. 12 della L.R. 15/2006) e per la loro finalità di semplice decoro, arredo o di riparo e protezione, anche da agenti atmosferici, della parte di immobile **ad uso residenziale** cui accedono; **in nessun modo possono comportare la variazione della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate;**

c) le strutture precarie possono essere collocate solamente sulle aree libere di pertinenza degli edifici ad uso residenziale (es. terrazze di collegamento, terrazze non superiori a mq 50,00 di pertinenza di unità immobiliari ad uso residenziale, cortili e verande esterne di pertinenza di unità immobiliare ad uso residenziale) e devono riguardare superfici già pavimentate e regolarmente realizzate, altrimenti si configura il cambio di destinazione d'uso della superficie e/o suolo;

d) è ammessa la chiusura laterale di tettoie esistenti, munite di regolarità edilizia assentita, di pertinenza di unità immobiliare ad uso residenziale, con caratteristiche costruttive della facile rimozione (esclusa la muratura);

e) Non è ammissibile la contemporanea copertura e chiusura di terrazzi e/o lastrici solari, in quanto non espressamente prevista dalla norma in esame ed in particolar modo perché la struttura così realizzata costituisce, oggettivamente, un "nuovo locale autonomamente utilizzabile", che va ad incidere sulla sagoma volumetrica e prospettica dell'edificio, **intervento, quest'ultimo, soggetto a permesso di costruire;**

f) Si ritiene, invece, ammissibile, la realizzazione di tettoia su terrazza praticabile che sia, comunque, di pertinenza ed al servizio esclusivo di unità immobiliare ad uso residenziale, purché aperta almeno da un lato (quello maggiore) e di superficie non superiore al **30%** della superficie lorda dell'immobile cui è pertinenza, con un massimo di **mq 50,00**, e con altezza massima al colmo e pendenza non superiore ai limiti fissati dall'art. 103 p.8 del R.E.C. per le coperture a tetto non abitabili.

g) Sono ammessi anche gazebo (tipo commerciali con zavorra) e/o pergolato realizzati in struttura leggera in legno o metallo, con funzioni di arredo e ombreggiamento degli spazi esterni e devono essere privi di elementi di copertura fissi (con tende avvolgibili, canniccio, piante rampicanti, teli e/o simili) e privi di tamponature perimetrali. La superficie non può eccedere il **30%** della superficie lorda dell'immobile cui è pertinenza, con un massimo di **mq 50,00**, e con altezza massima al colmo di **m 3,00**. Non è ammessa più di una tettoia, gazebo e pergolato per ciascuna unità immobiliare ad uso residenziale, nei limiti di superficie occupata sopra indicati;

h) Tettoia, gazebo e pergolato, prospicienti su strade o spazi pubblici, devono essere arretrati di almeno **m 1,00** dal filo esterno del fabbricato, se collocate su terrazze e di almeno **m 3,00** dal confine stradale, se collocate a piano terreno;

i) Le tettoie realizzate in posizione antistante a vani abitativi con presenza di finestre, devono essere realizzate con altezza massima pari a quella del piano di riferimento e la copertura realizzata con materiale trasparente in corrispondenza delle finestre, in modo da garantire l'illuminazione diretta dei vani sottostanti;

j) Le strutture collocate al piano terra su cortili e/o verande esterne di pertinenza esclusiva di unità immobiliari ad uso residenziale, oltre ad essere di **facile smontaggio**, devono osservare le distanze minime imposte dal Codice Civile al fine di salvaguardare i diritti dei terzi, e ove interessino parti di edifici condominiali, deve essere acquisito il N.O. dei condomini;

Per quanto riguarda la realizzazione di tettoie al servizio di insediamenti produttivi esistenti e/o da realizzare, ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate "D" dal P.R.G. vigente, si chiarisce che le stesse non rientrano nelle disposizioni di cui al succitato art. 20 L.R. 4/2003, in quanto il più delle volte non sono definite di "modeste dimensioni", per ragioni di opportunità o di necessità (funzione di supporto per un impianto fotovoltaico, riparo dei posti auto esterni di pertinenza dell'insediamento, riparo di merci e/o impianti tecnologici e/o esposizione di merci che non trovano collocazione all'interno della costruzione.

E' chiaro che quanto sopra non si possono far rientrare tra la c.d. "attività edilizia libera", ma che le stesse sono soggette al rilascio della concessione edilizia o permesso di costruire.

Pur tuttavia, si ritiene opportuno fornire le seguenti indicazioni e criteri con il quale individuare in modo univoco la categoria di intervento edilizio, cui l'opera sopra accennata, debba ascrivarsi:

- le tettoie finalizzate alla realizzazione di un impianto fotovoltaico per il contenimento e risparmio energetico dell'insediamento stesso e/o che assolvono la funzione di riparo dei posti auto nell'area esterna a piano terreno, sono considerate "*pertinenza*" e come tali asservite alla costruzione principale in analogia al parcheggio di legge vincolato ai sensi dell'art. 2 L 122/89 e s.m.i. ....;
- le tettoie finalizzate al riparo di merci e/o impianti tecnologici e/o esposizione di merci che non trovano collocazione all'interno della costruzione, sono considerate "*pertinenza*";

- in termini dimensionali, le tettoie, per essere considerate “*pertinenza*”, devono rientrare nella definizione data dall’art. 3 comma e.6) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero non devono comportare la realizzazione di un volume superiore al **20%** dell’edificio principale, devono essere aperte da almeno tre lati e in altezza non devono superare quella dell’edificio principale, inoltre, devono osservare le distanze minime imposte dal Codice Civile al fine di salvaguardare i diritti dei terzi
- le tettoie, così definite, saranno soggette al pagamento degli oneri di concessione, come superficie accessoria pertinenziale, in relazione alla destinazione d’uso dell’insediamento cui afferiscono.

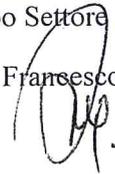
Resta fatta salva, in ogni caso, la possibilità di poter realizzare tettoie più grandi di quelle superiormente indicate, purché verificati in termini dimensionali con i parametri e gli indici edilizi specifici per il tipo di insediamento a cui si riferiscono.

Alla presente, si allega nuovo modello di comunicazione, predisposto sia per gli uffici che per l’utenza, rappresentando che a partire da questo momento **(per tutte le pratiche in giacenza e ancora non concesionate o autorizzate)** la norma di legge in esame, dovrà essere applicata così come superiormente esplicitata.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Il Capo Settore U.T.C.

arch. Francesco Lo Nobile



(Modello per la presentazione delle pratiche relative alla:

Legge Regionale 16 aprile 2003 n° 4 e Legge Regionale 14 aprile 2006 n° 15)

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI

PALMA DI MONTECHIARO

DIREZIONE – URBANISTICA ED EDILIZIA

Via Fiorentino n°89 Palma di Montechiaro

Oggetto: .....

.....

Il sottoscritto ....., nato a ..... il ....., C.F. ...., residente in ..... Via ..... n. .... nella qualità di proprietario dell'immobile ubicato in Catania Via ....., n° ....., visto il titolo di proprietà rogato dal Notaio ..... con n° ..... di Rep. E con n° ..... di Racc. (*compravendita, donazione, successione, o altro*);

Il suddetto immobile risulta regolarmente realizzato con: (dati descrittivi dell'eventuale licenza edilizia, concessione edilizia o altro), con la presente

**TRASMETTE:**

- 1) Relazione asseverata a firma del professionista Arch/Ing/Geom .....- iscritto al n° ..... dell'Albo degli (Arch/Ing/Geom) della Provincia di ....., per i seguenti interventi ....., di cui ai punti 2-3 art. 20 della L.R. n° 4/2003 e art. 12 della L.R. n° 15/2006;
- 2) Elaborati grafici (– Planimetria con ubicazione della struttura precaria quotata con sviluppo della superficie massima d'ingombro);
- 3) Versamento sul c/c postale n° 12336921 – Intestato: Comune di Palma di Montechiaro – Tesoreria Comunale, Causale: Versamento relativo alla esecuzione lavori ai sensi dell'art. 20 L.R.n° 4/2003 e s.m.i.
  - ‡ € 50,00/mq = € ....., Tettoie – gazebo - pergolato (superfici sottoposte a chiusura con struttura precaria)
  - ‡ € 25,00/mq = € ....., per chiusura laterale di verande o balconi, esistenti, con strutture precarie;
- 4) Eventuale altri documenti da allegare (*Nulla-Osta Soprintendenza, Deposito calcoli al Genio Civile, Fotografie, altro*).

Palma di Montechiaro, .....

Con Osservanza

**RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 20 DELLA L. R. 16 APRILE 2003 N. 4 E DELL'ART. 12 DELLA L. R. 14 APRILE 2006 N. 15.**

**OGGETTO:**

Realizzazione/Regolarizzazione di *chiusura di terrazza di collegamento / chiusura di terrazze non superiori a mq. 50 / copertura di spazio interno / chiusura di balcone / chiusura di veranda / altro*, con strutture precarie da eseguire nell'immobile ..... di proprietà della ditta:

.....  
Il sottoscritto (*Ing. / Arch. / Geom. / Perito*) ....., Iscritto al N..... dell'Albo degli (*Ingg. / Arch./Geom./Periti*) di..... residente e/o domiciliato a ..... in via ..... n. ...., C.F. ....ad espletamento dell'incarico conferitogli dalla ditta: (*cognome, nome, data di nascita, o rag. sociale, residenza*) ....., nella qualità di proprietario/a dell'immobile oggetto d'intervento, per la redazione della presente relazione tecnica asseverata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003 n. 4 e dell'articolo 12 della legge regionale 14 aprile 2006 n. 15, inerente alla realizzazione di (*chiusura di terrazza di collegamento / chiusura di terrazze non superiori a mq. 50. / copertura di spazio interno / chiusura di balcone / chiusura di veranda / altro*) con elementi strutturali precari, relaziona e

**ASSEVERA**

- 1) Che le opere da realizzare interessano l'immobile: {*descrizione dell'immobile e/o dei luoghi per una chiara e corretta identificazione*} .....
- 2) Che l'immobile (o / *luoghi*) risulta/no di proprietà della ditta: {*cognome, nome o rag. sociale, data e luogo di nascita o di costituzione, residenza*} .....
- 3) Che l'immobile (o *i luoghi*) è/sono individuato/i catastalmente nel Foglio di Mappa N..... Particella/e .....Sub..... del N.C.E.U. del comune di Agrigento;
- 4) Che le opere consistono in (*descrizione dettagliata della tipologia d'intervento, degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture, della tipologia del sistema d'ancoraggio, ecc.*) .....
- 5) Che tali opere non sono prospicienti su pubbliche strade o piazze;

- 6) Che tali opere (solo per le tettoie e/o pergolati/gazebi) sono prospicienti su pubbliche strade o piazze e si arretrano di mt... .. dal filo del fabbricato;
- 7) Che in applicazione del comma 6, l'intervento non potrà variare in alcun modo la destinazione d'uso originaria della superficie modificata;
- 8) Che le opere descritte non interessano immobili oggetto di Sanatoria Edilizia non ancora definita con Provvedimento Concessorio (*Indicare i dati del provvedimento di concessione*);
- 9) Che le opere sono da considerarsi quali strutture precarie in quanto realizzate in modo da essere suscettibili di facile rimozione;
- 10) Che la superficie interessata dall'intervento risulta di metri quadrati ..... riferiti all'effettiva superficie lorda sottoposta a chiusura con la struttura precaria;
- 11) Che il versamento da effettuarsi a favore del Comune dell'importo di 50,00 euro per metro quadro ai sensi dell'articolo 20, comma 2, legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, risulta: mq..... x euro 50,00 = euro .....
- (oppure)
- 12) Che il versamento da effettuarsi a favore del Comune dell'importo di 25,00 euro per metro quadro, ai sensi dell'articolo 20, comma 3, legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, risulta: mq..... x euro 25,00 = euro .....
- 13) Che le opere da compiersi rispettano le norme di sicurezza e le norme urbanistiche vigenti perché ne ricorrono le condizioni;
- 14) Che le opere da compiersi rispettano altresì le norme igienico-sanitarie vigenti perché ne ricorrono le condizioni;
- 15) Che le opere da compiersi non incidono sugli elementi strutturali portanti dell'immobile principale e non incidono sulla statica dello stesso (*Se occorre, allegare deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento*);
- 16) Che non occorre acquisire parere della Soprintendenza BB.CC.AA.- Oppure (*nel caso d'immobile soggetto a vincolo*) le opere da compiersi hanno acquisito il nulla-osta preventivo della Soprintendenza dei beni culturali e ambientali in data ..... Prot. N. .... (*Copia da allegare alla pratica*).

Dichiara inoltre che l'esecuzione delle opere sopradescritte avrà inizio contestualmente alla presentazione della relazione qui sottoscritta ovvero il ..../.../.....  
Tanto asseverato si rassegna.

Palma di Montechiaro lì,.....

Il Tecnico  
(Timbro e firma)Il sottoscritto

Segretario Comunale

CERTIFICA

Che la presente determinazione è stata pubblicata all'albo pretorio per giorni 15 consecutivi

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE \_\_\_\_\_

E' copia conforme all'originale, da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE \_\_\_\_\_

