

COMUNE DI FICARAZZI
PROVINCIA DI PALERMO
Ufficio Tecnico

Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. 58 del 17.02.2015

OGGETTO: Disciplina "Edilizia Precaria" e applicazione dell'art. 20 della L.R. 16.04.2003, n. 4 e s.m.i.

Visto l'art. 20 della L.R. n. 4/2003 integrato dall'art. 12 della L.R. n. 15/2006 rubricate "Opere Interne" che di seguito si riporta:

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 edovuto 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 unita immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unita 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 unita 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."

Considerato che le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e il Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente non disciplinano una particolare attività edilizia così detta "precaria", che in quest'ultimi anni sta avendo una notevole diffusione e che a livello normativo è stata inserita, seppur con molti dubbi interpretativi, nel regime delle "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. n. 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 certamente oscuri e la sua interpretazione appare effettivamente complessa, tant'è che a distanza di ben nove anni dalla sua emanazione non si rileva un orientamento giurisprudenziale "costante" (alcune pronunce della giustizia amministrativa non trovano analogo riscontro in quella penale);

Ritenuto necessario diramare una direttiva che, oltre a colmare la mancanza di una specifica e puntuale disciplina di tali "opere" sia nelle norme tecniche di attuazione che nel regolamento edilizio del vigente PRG, 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, sui territorio comunale.

DETERMINA

Adottare la seguente disciplina entro cui far rientrare nell'istituto della "comunicazione" (già ex art. 9) la sotto elencata "edilizia precaria" e avente valore prescrittivo (e quindi certezza del diritto):

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

b) La precarietà delle strutture, si stabilisce oltre che per le caratteristiche costruttive della facile rimozione (es. unioni bullonate e non saldate, coperture prefabbricate etc.) anche con le ridotte dimensioni (il legislatore ha introdotto un limite di mq. 50,00 con l'art. 12 della L.R. 15/2006) e per la loro finalità di semplice decoro o arredo o di riparo e protezione (anche da agenti atmosferici);

c) Le "strutture precarie" come sopra definite, possono essere collocate solamente sulle aree libere di pertinenza degli edifici (es. terrazza di collegamento, terrazze non superiori a mq. 50,00 di pertinenza di unita immobiliare posta allo stesso piano, spazi interni quali cortili e verande esterne di pertinenza sempre di unita immobiliari) e devono riguardare superfici regolarmente realizzate;

d) Non si ritiene ammissibile la contemporanea copertura e chiusura laterale di terrazze e/o lastrici solari, in quanto non espressamente prevista dalla norma in esame e 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.

Detta tipologia di intervento è soggetta a permesso di costruire;

e) Si ritiene, invece, ammissibile la realizzazione di tettoia su terrazza praticabile che sia comunque pertinenza, al servizio esclusivo e posta allo stesso piano di una unità immobiliare, purché aperta da almeno un lato (lato maggiore) e di superficie non superiore al 50 % della SUL (con riferimento all'art. 36.1.b del Regolamento Edilizio Comunale) con un massimo comunque di mq. 50,00 (limite introdotto dal legislatore) e con altezza massima al colmo e pendenza non superiore ai limiti fissati dal Regolamento Edilizio Comunale per le coperture a tetto non abitabili.

f) Tutte le "strutture precarie"; come sopra definite, da collocare al piano terreno su cortili e/o verande esterne di pertinenza esclusiva di unità immobiliare, devono essere di facile smontaggio e devono avere una superficie non superiore al 50 % della SUL (con riferimento all'art. 36.1.b del Regolamento Edilizio Comunale);

g) Per quanto attiene il comma 3 del citato art. 20, si ritiene ammissibile la chiusura di verande e/o balconi e simili, con strutture precarie come sopra definite, relative a qualunque superficie già esistente in forza di un legittimo titolo edilizio precedentemente rilasciato, sempreché ricadenti su aree private ed entro il contorno e/o perimetro del balcone e/o veranda preesistenti;

h) Possono essere realizzate tettoie/pergolati a protezione dei veicoli in aree libere, private o condominiali, al piano terreno e/o sottostrada con le seguenti limitazioni e parametri:

1. dimensioni per il singolo posto auto, nelle aree condominiali, è stabilito in m. 3,00 x 5,00 mass. ed in ogni caso non si può superare lo spazio vincolato a parcheggio di legge ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 (spazio che di norma è individuato nelle planimetrie di progetto);
2. dimensione per i posti auto, nelle aree private, è stabilita in m. 5,00 x 5,00 mass. (equivalente ad un box -auto
3. altezze massima al colmo uguale a quella del piano di riferimento e comunque non superiore a m. 3,00 e pendenza non superiore al 35%

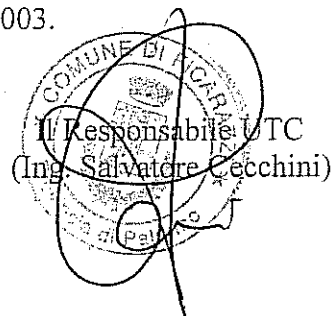
Dette tettoie/pergolati non possono essere oggetto di chiusura;

Per quanta riguarda la realizzazione di tettoie al servizio di insediamenti produttivi esistenti e/o da realizzare, ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate "D" dal PRG vigente, si chiarisce che le stesse non rientrano nelle disposizioni agevolative di cui al succitato art. 20 della L.R. n.

4/2003, in quanto il più delle volte non sono di "modeste dimensioni" per ovvie ragioni di opportunità e necessità legate alle diverse dimensioni delle costruzioni stesse e delle aree di insediamento, rispetto a quelle residenziali che osservano invece indici e parametri più restrittivi. L'unica fattispecie consentita è quella prevista dal comma 7 dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003.

Si precisa altresì che in nessun modo gli interventi sopra riportati e descritti devono comportare la variazione della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate ed ove interessano parti condominiali deve essere acquisito il N.O. dei condomini ed è sempre fatto salvo il diritto dei terzi. Inoltre così come previsto dal comma 1 dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 è necessario acquisire il parere del Servizio Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, se gli interventi ricadono nelle zone oggetto di vincolo paesaggistico (fascia entro i 300 metri dalla battigia) ed all'interno del perimetro

del centro storico, come individuato nel vigente P.R.G. I versamenti dovranno essere effettuati sul c/c n. 10199909, intestato a Comune di Ficarazzi – causale: art. 20 L.R. n. 4/2003 e calcolati secondo quanto previsto dal comma 2 e dal comma 3 dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003.

Il Responsabile UTC
(Ing. Salvatore Cecchini)