



Repubblica Italiana
CITTÁ DI MAZARA DEL VALLO

C.F.: 82001410818

P.IVA: 00257580811

www.comune.mazara-del-vallo.tp.itCASA CONSORTILE DELLA LEGALITA'

-----oOo-----

Settore III

SERVIZIO ALLA CITTÁ ED ALLE IMPRESE
SERVIZIO EDILIZIA ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Prot. n. 71399
del 20/10/2020

Al Personale SUAP e SUE
Responsabili del Procedimento
All'ufficio Illeciti Edilizi

e. p. c. Al Sindaco
“ All'Assessore All'Urbanistica
“ All'Assessore alle Attività Produttive
“ Al Segretario Generale
“ Al Comando dei VV.UU. Sezione Edilizia
LORO SEDI

OGGETTO: Applicazione art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003 integrazione ed estensione dell'art.9 della L.R. 37/85 Modificato dall'Art. 12 L.R. 15/2006.

IL DIRIGENTE

Pervengono a questo Settore numerose comunicazioni finalizzate alla realizzazione e/o alla regolarizzazione di strutture precarie su balconi, terrazzi e verande, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 16/04/2003 n. 4;

Tenuto conto del disagio più volte manifestato dagli uffici preposti all'esame di tali comunicazioni presentate ai sensi dell'articolo 20 della citata legge regionale, si rileva la necessità di impartire specifiche disposizioni per rendere uniforme l'attività istruttoria degli uffici.

Le indicazioni operative che seguono traggono origine dalla giurisprudenza consolidata in materia, dalle varie circolari e pareri resi nel tempo dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

La Legge Regionale n° 4 del 16/04/2003 ha introdotto un nuovo regime delle cosiddette “opere interne” in aggiunta a quello disciplinato dal noto articolo 9 della L.R. n° 37 del 10/08/1985.

Fatta salva la innovazione costituita dall'art. 20 nell'aver condotto nell'ambito dell'istituto della “comunicazione” già ex art. 9 determinati interventi edilizi, la norma per la stessa

ammissione di alcuni organi regionali presenta una oggettiva difficoltà interpretativa, tantè che a distanza di tanti anni dalla sua emanazione non si rileva un orientamento giurisprudenziale costante.

Il primo comma dell'art. 20 integrato dall'art. 12 della L.R. 14/04/2006 n° 15 recita:

“In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni nè sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifiche della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento, di terrazze non superiori a 50 mq e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Sovrintendenza dei Beni Culturali nel caso di immobili soggetti a vincolo”.

La legge in argomento ha ingenerato dubbi interpretativi relativamente al termine di copertura e di chiusura di spazi interni e di terrazzi, mentre risulta chiaro il concetto di precarietà delle strutture da utilizzare per la chiusura e/o copertura, legato alla facilità di smontaggio delle strutture stesse.

Il legislatore ha privilegiato il criterio *“strutturale”* il luogo di quello *“funzionale”*, fermo restando il rispetto della disciplina antisismica.

Esaminando le tipologie di intervento liberalizzate dalla norma sopra citata, si ritiene necessario fornire le seguenti indicazioni operative.

Strutture Precarie Sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate su superficie pertinenziale (terrazze, cortili, verande esterne pavimentate, ecc.) aventi come caratteristica la facile rimozione (es. tettoie, pensiline, gazebo, pergolati realizzati con struttura in legno ferro);

La precarietà di dette strutture, si stabilisce oltre che per le caratteristiche costruttive della facile rimozione (unioni bullonate e non saldate, coperture prefabbricate ecc.) anche per le ridotte dimensioni (il legislatore ha introdotto un limite di mq. 50,00 con l'articolo 12 della L.R. 15/2006) e per la loro finalità di semplice decoro di consentire riparo e protezione della parte dell'immobile cui si accede. In nessun modo possono comportare la variazione della destinazione d'uso originaria delle superfici (vedi Parere ARTA n° 53969/2003 e Circolare ARTA 2/2004).

Copertura di Spazi Interni con strutture precarie

Il comma 4 del richiamato articolo 20 stabilisce che *“ sono assimilate alla verande le altre strutture aperte almeno da un lato quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con struttura precaria, semprechè ricadente su aree private ”* si ritiene pertanto che con tale definizione, si debba intendere qualunque spazio ricadente all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio.

L'eventuale trasformazione edilizia del suolo, necessaria per la collocazione della struttura precaria deve essere preceduta dall'acquisizione del pertinente titolo abilitativo, per modifica di suolo, fatta eccezione per i casi di collocazione su aree già pavimentate in forza di titoli edilizi precedentemente acquisiti o direttamente su terreno vegetale.

Le strutture precarie come sopra definite, possono essere collocate solamente sulle aree libere di pertinenza degli edifici (terrazza di collegamento, terrazze non superiori a mq. 50,00 di pertinenza della stessa unità immobiliare, spazi interni quali cortili e verande esterne) e devono riguardare superfici già pavimentate e regolarmente realizzate, altrimenti si configura il cambio di destinazione d'uso della superficie di suolo. Non è consentita la contemporanea

copertura e chiusura laterale di terrazze e/o lastrici solari, in quanto non espressamente previsto dalla norma in esame e in particolar modo perché la struttura realizzata costituisce oggettivamente un nuovo locale autonomamente utilizzabile che va ad incidere sulla sagoma dell'edificio da assoggettare a permesso di costruire.

Si ritiene invece ammissibile la realizzazione di tettoia sulla terrazza praticabile che sia comunque pertinenza ed al servizio esclusivo di una unità immobiliare, purché aperta da almeno un lato (lato maggiore) e di superficie non superiore al 50% della superficie della terrazza, con un massimo comunque di mq. 50,00 (limite introdotto dal legislatore) e con l'altezza massima al colmo non superiore a quella dell'immobile medesimo.

E' ritenuto ammissibile la chiusura/copertura su lastrico solare (max 50 mq.) e di superficie non superiore al 50% dello stesso in tutti quei casi in cui il piano di copertura sia dotato di preesistente collegamento verticale, idoneo a consentirne l'agevole accesso.

Le tettoie, gazebi o pergolati prospicienti su pubblica via o spazi pubblici, devono essere arretrati almeno mt. 1,50 dal filo esterno del fabbricato. Tutte le strutture precarie come sopra definite, da collocare al piano terreno su cortili e/o verande esterne di pertinenza esclusiva di unità immobiliari, oltre ad essere suscettibili di facile smontaggio, devono osservare le distanze minime dai confini (mt. 3,00) al fine di salvaguardare i diritti di terzi e, ove interessano parti di edifici condominiali, deve essere acquisito il nulla osta dei condomini.

Chiusura di balconi e verande

E' consentita la chiusura di verande e/o balconi e simili, con strutture precarie come sopra definite, relative a qualunque superficie già esistente in forza di legittimo titolo edilizio precedentemente rilasciato, sempreché ricadenti su aree private ed entro il contorno e/o perimetro del balcone o veranda preesistenti.

Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nell'art. 20 della L.R. n. 4/03, sono anche considerate "non prospicienti pubbliche strade o piazze" sia le chiusure, che la realizzazione di strutture precarie (verande, tettoie, pensiline, gazebo) aperte almeno da un lato, aventi natura pertinenziale e superficie non superiore a mq.50,00, purché arretrate di almeno ml. 1,50 dal filo della parete perimetrale esterna del fabbricato, confinante con lo spazio pubblico, fatte salve le disposizioni di legge in merito al regime vincolistico.

Si considera prospiciente su pubblica via o piazza il prospetto che si affaccia su strada indipendentemente dall'arretramento dello stesso, mentre non sono da considerare tali i prospetti laterali.

La realizzazione di tettoie/pensiline per fotovoltaico, pannelli solare, tettoie per coperture di parcheggi non rientra nelle disposizioni agevolative di cui al succitato art. 20 della L.R. 4/2003 in virtù della tipologia dell'intervento.

La presente viene inviata agli uffici del settore affinché l'attività istruttoria delle comunicazioni ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 4/2003 si effettui uniformandosi a quanto chiarito.

Il Responsabile di P.O.
arch. Antonia Russo



Il Dirigente del 3° Settore
ing. Giuseppe Asaro