



COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE
(Libero Consorzio Comunale di Enna)
Settore Tecnico

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE
DI STRUTTURE PRECARIÉ AI SENSI DELL'ART. 20
DELLA LEGGE REGIONALE 16 APRILE 2003, N° 4.-**

Approvato con delibera consiliare n. del

PREMESSA

L'ufficio tecnico comunale ad oggi non risulta dotato di un regolamento comunale che disciplina le opere da realizzare con strutture precarie ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 per come integrato con la L.R. n° 15 del del 14/03/2006, e che pertanto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale vuole dotare l'Ente, di un Regolamento Comunale per la realizzazione di tutte le strutture precarie previste dall'art. 20 della L.R. n. 4/2003, al fine di permettere al Servizio Urbanistica di seguire sempre una costante interpretazione circa la fattibilità e le modalità di esecuzione delle stesse.

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO E NORME INTRODUTTIVE

La legge regionale n. 4 del 16 aprile 2003 è precisamente l'art. 20 per come integrato con l'art. 12 della legge regionale n. 15 del 14 aprile 2006, prevede:

1. " *In deroga ad ogni disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure terrazze non superiori a metri quadrati 50e/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 tale 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'art. 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* ".

La norma fatta salva l'innovazione costituita dall'art. 20 nell'aver condotto nell'ambito dell'applicazione dell'istituto della comunicazione di determinati interventi edilizi, questi, potranno essere effettuati qualora risultano conformi alle prescrizioni del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione, per la stessa ammissione di alcuni organi regionali presenta oggettiva difficoltà interpretativa, tante che a distanza di quasi venti anni dalla sua emanazione non si rileva un orientamento giurisprudenziale univoco, infatti alcune provvedimenti della giustizia amministrativa non trovano analogo riscontro in quella penale.

La deroga di cui al comma 1 dell'art. 20, rubricata " **OPERE INTERNE** " si riferisce alla chiusura e copertura di spazi interni, quindi la chiusura di balconi, logge, e verande regolarmente realizzati nel rispetto delle norme urbanistiche e regolamenti edilizi vigenti, nonché la copertura di terrazzi, cortili etc. con strutture precarie, a condizione che le stesse non siano prospettanti e visibili da strade o piazze pubbliche (**vedi parere n. 53460 del 2011 del Dipartimento Regionale Urbanistica, dell'Ufficio Legislativo e Legale della Presidenza della Regione Siciliana parere n. 245.03.11 del 2004**).

E' necessario inoltre rilevare che il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati nel Comune di Valguarnera Caropepe, non disciplinano la costruzione di tettoie e verande, su terrazze, cortili o spazi privati degli edifici esistenti o da realizzare nelle varie **zone omogenee "A" "B" "C"**, e che pertanto possono sicuramente essere realizzate previa richiesta di permesso a costruire e computo dei volumi.

L'Art. 31 delle norme di attuazione per le costruzioni in "**verde agricolo**" consente la realizzazione di verande aperte per una superficie pari al 25% o 20% della superficie totale delle abitazioni a secondo che l'immobile sia ad una o due elevazioni.

Pertanto la predisposizione del presente regolamento nasce proprio dall'esigenza di dotare il comune di una specifica e puntuale disciplina per la esecuzione di tali opere, al fine di colmare le lacune dello strumento urbanistico vigente, e consentire all'Ufficio ed ai Tecnici liberi professionisti di applicare sempre correttamente ed in modo univoco la norma in questione.

Per meglio individuare tutte le possibili situazioni che si dovessero presentare, ed applicare in modo corretto la norma, negli articoli che seguono verranno individuati tutte le fattispecie per la esecuzione delle opere precarie.

Art. 2 **DEFINIZIONI**

- **Lastrico solare:** Superficie piana posta al culmine del fabbricato che, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, generalmente vi si accede per il tramite di un torrino scala ;
- **Terrazza a livello:** Superficie scoperta posta in sommità dell'edificio, o in sommità di alcuni vani, generalmente costituisce pertinenza dell'alloggio o dei vani posti allo stesso livello;
- **Cortile:** Area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un palazzo o di un edificio pubblico o privato, destinata a dare aria e luce agli ambienti interni, al passaggio delle persone o ad altre funzioni;
- **Pergolato, gazebo, pergotenda:** Manufatto avente natura ornamentale realizzato in struttura autoportante leggera in legno o altro materiale, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, facilmente amovibile, che funge da sostegno per piante rampicanti, teli e simili, tende avvolgibili, canniccio, etc. attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni;
- **Veranda:** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili, definizione attribuita dal Regolamento Edilizio tipo nazionale e regionale;
- **Tettoia:** manufatto costituito da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere una copertura fissa per la fruizione protetta di spazi pertinenziali;

- **Strutture precarie:** In linea generale sono considerate “**strutture precarie**” tutte quelle realizzate su una superficie pertinenziale (terrazze, cortili, spazi esterni già pavimentati, etc.) avente come unica caratteristica la “**facile rimozione**” e una “**limitata durata temporale**” (es. tettoie, pensiline, gazebo, pergolati, realizzati con struttura in legno e/o ferro). La norma (art. 20 L.R. 4/2003) privilegia il “**critério strutturale**” che fa riferimento alla facile **rimovibilità** delle strutture in luogo di quello “**funzionale**” che fa riferimento all’uso realmente precario e temporaneo, fermo restando comunque il rispetto della disciplina edilizia antisismica per quanto attiene la sicurezza statica degli edifici. La precarietà di dette strutture si stabilisce anche per le caratteristiche costruttive della facile rimozione (es. unioni bullonate e non saldate, coperture prefabbricate etc.), ridotte dimensioni, nonché per la loro finalità di semplice decoro o arredo o riparo e protezione da agenti atmosferici. In nessun modo possono comportare la variazione della destinazione d’uso originaria delle superfici modificate. Le “**strutture precarie**” come sopra definite, possono essere collocate solamente sulle aree libere di pertinenza degli edifici, (terrazze) o su superfici già pavimentate e regolarmente realizzate, non prospettanti su strade o piazze pubbliche.

Art. 3

AMMISSIBILITA' DELLE OPERE

- 1) E’ ammissibile la realizzazione di tettoie o verande con strutture precarie sulle terrazze a livello, cortili o aree private già pavimentate e regolarmente autorizzate, che siano comunque pertinenze dell’unità immobiliare o di vani posti allo stesso livello, o delle unità immobiliari dell’edificio nel caso di cortili o aree private, regolarmente assentite da concessione edilizia o permesso a costruire, anche in sanatoria, a condizione che le stesse non siano prospicienti su strade e piazze pubbliche in conformità a quanto previsto dall’art. 20 della L.R. n° 4/2003.
- 2) Sono vietate la realizzazione di tettoie e verande nei terrazzi o cortili a piano terra, se questi prospettano direttamente su strade e piazze pubbliche.
- 3) E’ vietato la realizzazione di tettoie o verande nei lastrici solari quando questi hanno solo funzione di copertura.
- 4) Sono vietate la realizzazione di tettoie o verande che comportano il cambio di destinazione d’uso e l’aumento delle superfici utili.
- 5) Sono vietate la realizzazione di tettoie o verande su fabbricati aventi richieste di condono edilizio in corso.
- 6) Nelle strutture precarie realizzate in conformità al presente regolamento e fatto divieto di installare serbatoi per l’accumulo di acqua, al fine della salvaguardia del decoro urbano, é invece consentito la collocazione di pannelli fotovoltaici installati ad integrazione della copertura.
- 7) In linea generale non sono consentite la realizzazione di strutture precarie nella zona omogenea “**A**” **centro storico** in quanto le norme di P.R.G. adottate consentono solo il recupero degli edifici esistenti senza ulteriori ampliamenti o sopraelevazioni, pertanto nella **zona “A” centro storico**, potranno essere autorizzate solo se risulta acquisito preventivamente il nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA..
- 8) Per la realizzazione delle strutture come sopra descritte dovrà essere effettuato un versamento al comune di €. 50,00 per ogni mq. di superficie coperta.

- 9) Per la chiusura di balconi o verande, regolarmente assentite, da concessione edilizia o permesso a costruire dovrà essere effettuato un versamento al comune di €. 25,00 per ogni mq. di superficie chiusa, in conformità a quanto previsto dal comma 3° dell'art. 20 della L.R. 4/2003.
- 10) In conformità al D.D.G. N° 344/2020 dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità, Dipartimento Regionale Tecnico, le suddette strutture precarie non necessitano di autorizzazione preventiva da parte dell'ufficio del Genio Civile, ai fini della pubblica incolumità, secondo quanto previsto nell'allegato "A **appendice 2**", purché realizzati al piano terra o seminterrato ed in ogni caso in edifici ricadenti su aree private e recintate, mentre dovrà richiedersi la preventiva autorizzazione al Genio Civile se realizzati in elevazione dal 1° piano in poi.

Art. 4

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE STRUTTURE PRECARIE

Al fine della realizzazione delle suddette strutture precarie si ritiene utile comunque stabilire un parametro di massimo ingombro ragionevolmente compatibile con l'unità immobiliare e le sue pertinenze, limitando la copertura delle stesse proporzionalmente alla superficie libera del fabbricato ed il loro ritiro dai muri prospicienti pubbliche vie e piazze.

A tal proposito in linea generale si ritiene possa essere considerata congrua la copertura fino ad un massimo del 50% della superficie calpestabile della terrazza o dell'area libera in caso di cortili, e comunque non superiore a 50 mq. in conformità a quanto previsto dall'art. 20, comma 1° della L.R. n° 4/2003.

Le tettoie o le verande dovranno inoltre rispettare le seguenti limitazioni e parametri:

- 1) Struttura portante dovrà essere di facile rimozione (**imbullonata o tassellata**) non è consentito l'utilizzo di murature di nessun genere o saldature etc., la cui rimozione richiede opere di demolizione.
- 2) La struttura portante verticale e orizzontale dovrà essere in legno, in ferro o alluminio pre verniciato di colore marrone scuro, o effetto legno, con copertura a falda unica o al massimo di due falde, utilizzando lastre in termo copertura isopan o similari, nel caso di verande le pareti laterali possono essere chiuse con vetrate o lastre di plexiglass.
Per le coperture è consentito comunque l'uso di tavolato e tegole del tipo coppo siciliano o portoghese (**solo se preventivamente autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile**) .
- 3) Le tettoie devono essere realizzate sempre aperte almeno da tre lati, nel solo caso di terrazzi con muri perimetrali già chiusi da tre lati la struttura potrà essere aperta almeno da un lato.
- 4) Le suddette strutture (**tettoie – verande**) comunque realizzate, in caso di terrazzi esistenti nei piani in elevazione " **dal 1° piano in su** " prospicienti su strade o piazze pubbliche dovranno essere arretrate di almeno mt. 2,00 dal filo esterno del fabbricato, o dal filo esterno del parapetto o ringhiera.
- 5) L'altezza rispetto al piano di calpestio del terrazzo o cortile non potrà superare mt. 3,50 al colmo e mt. 2,50 alla gronda, nel caso di utilizzo di tegole tipo coppo siciliano o portoghese, nel caso di utilizzo di lastre prefabbricate in termocoperta isopan o similari l'altezza massima al colmo non potrà superare mt. 3,00 e mt. 2,70 alla gronda.

- 6) Nel caso di cortili condominiali o aree private già pavimentate, è possibile realizzare più di una tettoia, fino al massimo delle unità immobiliari residenziali aventi diritto, fermo restando il parametro del 50% della superficie coperta.
- 7) Nei terrazzi a livello, nei cortili e nelle aree private già pavimentate è sempre possibile la realizzazione di **pergolato, gazebo o pergotende**, di modeste dimensioni con struttura leggera in legno o metallo (opportunamente imbullonate), con funzioni di arredo e ombreggiamento degli spazi esterni, gli stessi devono comunque essere privi di elementi di copertura fissi che non siano semplici ombreggianti come (**tende, canniccio, verde rampicante, teli e simili**) e privi di tamponature perimetrali, sempre nel rispetto del 50% della superficie coperta, per tali opere non è necessario l'arresto di mt. 2,00 dal filo esterno dell'edificio previsto al punto 4).
- 8) Per la realizzazione delle suddette strutture precarie, “ **Tettoie o verande o chiusura di verande e balconi** “ e necessario la presentazione di una CILA, da parte di un tecnico abilitato all'esercizio della professione.
Per quanto riguarda invece la realizzazione di **pergole, gazebi o pergotende**, se realizzate con le modalità di cui al punto 7, non necessitano di comunicazione al Comune in quanto rientranti tra le opere di edilizia libera di cui all'art. 3 comma 1 lett. r della L.R. 16/2016 e successive modifiche ed integrazioni.
- 9) Ai sensi del comma cinque dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 è possibile “*la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate*”, a condizione che le stesse siano conformi a quanto disposto dall'art. 3 del presente regolamento e dunque non prospicienti strade e piazze pubbliche.
- 10) Per come espressamente previsto al sesto comma dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 . “ *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*”.

Art. 5

PROSPICIENZA SU PUBBLICHE VIE O PIAZZE

Si considera prospiciente su pubbliche vie o piazze solo il prospetto che si affaccia sulla pubblica via o piazza, indipendentemente dell'arretramento dello stesso dal filo strada o piazza, mentre non sono considerati tali i prospetti laterali, e a maggior ragione, il retro prospetto ove quest'ultimo non si affacci direttamente su strade e piazze pubbliche. (vedi esempi schizzi allegati).

Art. 6

NORME DI SALVAGUARDIA

Sono comunque fatte salve tutte le strutture realizzate e preventivamente autorizzate prima dell'approvazione del presente regolamento.

Art. 7

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune della relativa deliberazione consiliare di approvazione.

IL Resp.le dei Servizi Urbanistici
geom. Antonino Cirrincione

Il Responsabile Dell'U.T.C.
ing. Vittortio Giarratana



