

Giuseppe Monteleone



Dario Flaccovio Editore

Edilizia privata in Sicilia

Vademecum del progettista e del direttore dei lavori
Concessione edilizia e denuncia di inizio attività
Il Piano Casa e le norme sulla bioedilizia

VIII EDIZIONE

Scheda sul sito >



- La concessione edilizia assentita ✓
- La denuncia di inizio attività ✓
- Il recupero abitativo dei sottotetti ✓
- Le nuove opere interne ✓

GIUSEPPE MONTELEONE

EDILIZIA PRIVATA IN SICILIA

VADEMECUM DEL PROGETTISTA E DEL DIRETTORE DEI LAVORI
CONCESSIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
IL PIANO CASA E LE NORME SULLA BIO-EDILIZIA

VIII EDIZIONE



Dario Flaccovio Editore

Giuseppe Monteleone
EDILIZIA PRIVATA IN SICILIA
ISBN 978-88-579-0185-5

© 2007 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686 - fax 091525738
www.darioflaccovio.it info@darioflaccovio.it

Ottava edizione: giugno 2013

Monteleone, Giuseppe <1961->

Edilizia privata in Sicilia / Giuseppe Monteleone. - 8 ed. -

Palermo : D. Flaccovio, 2013.

ISBN 978-88-579-0185-5.

1. Edilizia - Sicilia - Legislazione.

343.458043 CDD-22

SBN Pal0257681

CIP - Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

Stampa: Tipografia Priulla, Palermo, giugno 2013

RINGRAZIAMENTI

Un sentito ringraziamento va alla collega Giovanna D'Attardi, uno dei massimi esperti in Sicilia di bioclimatica e bioarchitettura, per il contributo fornitomi relativamente alla redazione della parte seconda del capitolo sul piano casa, che riguarda le tecniche della bio-edilizia e la relativa modulistica e, soprattutto, per il grande lavoro svolto in questi anni per la divulgazione della disciplina della sostenibilità ambientale e della bioarchitettura; Architetto libero professionista, Tecnico bioedile, Consulente ANAB, Consulente del Comune di Palermo per le "strategie per la Progettazione e la Riqualificazione Bioedile e per la Sostenibilità Ambientale ed Energetica dell'Edilizia Pubblica e Privata", coordina insieme a me il Settore Governo del Territorio e Sostenibilità dell'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Palermo, nonché il Dipartimento di sostenibilità e bio-architettura della Consulta regionale degli Architetti.

Ringrazio inoltre l'Avvocato Santo Zanghì per il contributo fornitomi sulla giurisprudenza e per i numerosi consigli ricevuti in relazione alla corretta interpretazione delle leggi, il collega Dott. Diego Bellia per la parte riguardante l'impiantistica ed infine, un particolare ringraziamento va a tutti i colleghi del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo per il continuo confronto e per la continua collaborazione che quotidianamente arricchiscono la mia conoscenza.

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.

INDICE

| | |
|--|---------|
| <i>Prefazione alla VIII edizione</i> | pag. 17 |
|--|---------|

PARTE PRIMA

Le opere edilizie minoriCAPITOLO 1. *Gli interventi di ordinaria manutenzione e le opere interne*

| | |
|---|------|
| 1.1. Le opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione | » 21 |
| 1.2. Le opere interne..... | » 25 |
| 1.3. Le opere interne di cui all'art. 20 della L.R. n. 4/2003 | » 32 |
| 1.3.1. L'applicazione della norma | » 32 |
| 1.3.2. La giurisprudenza amministrativa | » 33 |
| 1.3.2.1. Il concetto di precarietà – differenza tra struttura e funzione | » 33 |
| 1.3.2.2. Realizzazione di veranda con copertura | » 34 |
| 1.3.2.3. Chiusura di un balcone e abbattimento del muro perimetrale | » 34 |
| 1.3.2.4. Copertura di uno spazio interno e destinazione d'uso del suolo coperto | » 34 |
| 1.3.2.5. Il cambio di destinazione d'uso del suolo | » 35 |
| 1.3.3. Il report della casistica a Palermo | » 36 |
| 1.3.4. Coperture che insistono su terrazze e/o lastrici solari degli edifici | » 36 |
| 1.3.5. Coperture di spazi esterni pertinenziali | » 37 |
| 1.3.6. Definizione di struttura precaria | » 37 |
| 1.3.7. Ammissibilità della copertura di terrazze | » 38 |
| 1.3.8. Dimensione in pianta della copertura | » 38 |
| 1.3.9. Variazione della destinazione d'uso del suolo | » 38 |
| 1.3.10. Prospicenza su pubbliche vie o piazze | » 39 |
| 1.3.11. Conclusioni | » 39 |

CAPITOLO 2. *Gli interventi soggetti al rilascio di autorizzazione edilizia*

| | |
|--|------|
| 2.1. Definizione di autorizzazione edilizia | » 49 |
| 2.2. La procedura per il rilascio dell'autorizzazione..... | » 50 |
| 2.3. Le opere autorizzabili | » 51 |
| 2.3.1. Interventi di manutenzione straordinaria..... | » 51 |
| 2.3.2. Interventi di restauro e risanamento conservativo | » 52 |
| 2.3.3. Pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti | » 57 |
| 2.3.4. Parcheggi pertinenziali | » 58 |
| 2.3.5. Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero | » 60 |
| 2.3.6. Opere di demolizione | » 60 |
| 2.3.7. Rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere | » 60 |
| 2.3.8. Costruzione di recinzioni | » 61 |
| 2.3.9. Escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse | » 61 |
| 2.3.10. Impianto di prefabbricati ad una sola elevazione fuori terra non adibiti ad uso abitativo..... | » 61 |
| 2.3.11. Adeguamento degli edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie..... | » 62 |
| 2.3.12. Frazionamento di unità immobiliari | » 62 |
| 2.4. Il cambio di destinazione d'uso | » 62 |

CAPITOLO 3. *Gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività*

| | | |
|---|---|----|
| 3.1. La denuncia di inizio attività..... | » | 71 |
| 3.2. Le opere interne soggette a denuncia di inizio attività | » | 73 |
| 3.3. Considerazioni generali sulla denuncia di inizio attività..... | » | 74 |
| 3.4. Considerazioni conclusive..... | » | 76 |
| 3.5. La segnalazione certificata di inizio attività | » | 78 |
| 3.6. Interventi edilizi residuali assoggettati a SCIA | » | 80 |
| 3.7. Interventi edilizi residuali assoggettati a DIA | » | 81 |
| 3.8. Le principali differenze tra SCIA e DIA o Super DIA | » | 82 |
| 3.9. Giurisprudenza..... | » | 92 |

PARTE SECONDA

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio

CAPITOLO 1. *La pianificazione urbanistica e degli interventi soggetti al rilascio della concessione edilizia*

| | | |
|---|---|-----|
| 1.1. Disamina degli strumenti urbanistici | » | 117 |
| 1.1.1. Giurisprudenza | » | 127 |
| 1.2. Definizione di concessione edilizia e riferimenti normativi | » | 130 |
| 1.3. La procedura per il rilascio della concessione edilizia | » | 132 |
| 1.4. Il principio del silenzio assenso | » | 133 |
| 1.4.1. La prassi amministrativa | » | 133 |
| 1.4.2. Il responsabile del procedimento..... | » | 134 |
| 1.4.3. La documentazione da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori..... | » | 135 |
| 1.4.4. Le misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione degli strumenti urbanistici | » | 136 |
| 1.4.5. Considerazioni di carattere generale | » | 138 |
| 1.4.6. I consigli utili | » | 140 |
| 1.5. Analisi delle dizioni urbanistiche più ricorrenti..... | » | 141 |
| 1.5.1. Il calcolo del volume degli edifici | » | 142 |
| 1.5.2. Gli spazi da destinare a parcheggio | » | 145 |
| 1.5.3. Le zone territoriali omogenee | » | 146 |
| 1.5.3.1. Zone omogenee "A" | » | 146 |
| 1.5.3.2. Zone omogenee "B" | » | 147 |
| 1.5.3.3. Zone omogenee "C" | » | 151 |
| 1.5.3.4. Zone omogenee "D" | » | 152 |
| 1.5.3.5. Zone omogenee "E" | » | 155 |
| 1.5.3.6. Zone omogenee "F" | » | 155 |
| 1.5.4. Le definizioni urbanistiche più ricorrenti | » | 156 |
| 1.6. Il progetto per concessione | » | 159 |
| 1.6.1. Accorgimenti e visure preliminari | » | 160 |
| 1.6.2. Il progetto architettonico | » | 160 |
| 1.6.3. Gli adempimenti per il parere preventivo del Responsabile del Servizio di igiene pubblica dell'A.U.S.L. | » | 165 |
| 1.7. La ristrutturazione edilizia | » | 166 |
| 1.8. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti | » | 167 |
| 1.9. La concessione per il completamento dei lavori | » | 169 |
| 1.9.1. Considerazioni | » | 169 |
| 1.9.2. La prassi della concessione per ultimazione lavori | » | 173 |

| | |
|---|-------|
| 1.10. L'asservimento di aree non contigue e l'acquisizione della suscettività edificatoria..... | » 174 |
| 1.11. L'autorizzazione e la concessione in sanatoria..... | » 179 |
| 1.12. Le distanze tra gli edifici con pareti finestrate e quelli antistanti, secondo quanto previsto dall'art. 9, punto 2) del D.I. 1444/68 | » 182 |
| 1.12.1. Premessa | » 182 |
| 1.12.2. Verifiche di progetto..... | » 184 |
| 1.13. Certificato di agibilità | » 191 |
| 1.13.1. Caratteristiche del certificato di agibilità..... | » 191 |
| 1.13.2. Procedura del certificato di agibilità | » 191 |
| 1.13.3. Procedura delle abitabilità in Sicilia | » 193 |
| 1.14. Giurisprudenza..... | » 222 |

CAPITOLO 2. *Le varianti al progetto autorizzato*

| | |
|---|-------|
| 2.1. Distinzione delle varianti secondo la normativa vigente..... | » 245 |
| 2.1.1. Variante in corso d'opera | » 245 |
| 2.1.2. Variante in parziale difformità dalla concessione | » 246 |
| 2.1.3. Variante sostanziale (variazioni essenziali)..... | » 248 |
| 2.1.4. Variante in totale difformità (art. 7 legge 47/85) | » 248 |
| 2.1.5. Tolleranza di cantiere (art. 7 della L.R. n. 37/85)..... | » 249 |
| 2.2. Le varianti non essenziali | » 250 |
| 2.3. La concessione di variante | » 250 |
| 2.4. Giurisprudenza..... | » 261 |

CAPITOLO 3. *La legge regionale sul "Piano Casa"*

| | |
|--|-------|
| 3.1. Premessa | » 263 |
| 3.2. Gli interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente..... | » 268 |
| 3.3. Misure compensative per favorire la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi | » 270 |
| 3.4. Ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione | » 272 |
| 3.5. Semplificazione e snellimento delle procedure..... | » 274 |
| 3.6. Misure di prevenzione sismica | » 275 |
| 3.7. Norme in materia di rendimento energetico degli edifici | » 276 |
| 3.8. Ambito di applicazione | » 276 |
| 3.9. Le tecniche costruttive della bioedilizia | » 294 |
| 3.9.1. Il D.A. n. 18/Gab 2010 della Regione Siciliana – Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità..... | » 295 |
| 3.9.1.1. Aspetti energetici (Area 1 [^] energia)..... | » 295 |
| 3.9.1.2. Riduzione del consumo idrico (Area 2 [^] acqua) | » 296 |
| 3.9.1.3. Uso di materiali ecocompatibili (Area 3 [^] materiali)..... | » 296 |
| 3.9.1.4. Gestione dei rifiuti (Area 4 [^] rifiuti) | » 297 |
| 3.9.1.5. Comfort e benessere ambientale (Area 5 [^] salute e confort)..... | » 297 |
| 3.10. Attestazione e controllo..... | » 297 |

CAPITOLO 4. *Le barriere architettoniche*

| | |
|---|-------|
| 4.1. Superamento delle barriere architettoniche | » 303 |
| 4.1.1. Campo di applicazione | » 303 |
| 4.1.2. Criteri di progettazione..... | » 304 |
| 4.1.3. Elaborati tecnici | » 309 |

CAPITOLO 5. *Gli oneri di concessione*

| | |
|--|-------|
| 5.1. Il contributo di concessione | » 313 |
| 5.2. Gli oneri di urbanizzazione | » 313 |
| 5.3. Il contributo sul costo di costruzione degli edifici..... | » 316 |
| 5.4. Il calcolo del contributo di concessione | » 317 |
| 5.4.1. Calcolo degli oneri di urbanizzazione | » 318 |
| 5.4.2. Calcolo del contributo sul costo di costruzione | » 318 |
| 5.5. Giurisprudenza..... | » 328 |

CAPITOLO 6. *Gli impianti tecnologici, gli adempimenti necessari per l'installazione e la messa in esercizio di ascensori e montacarichi e per la regolarizzazione degli scarichi in fognatura, l'elaborato tecnico delle coperture*

| | |
|---|-------|
| 6.1. Impianti tecnologici. D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 | » 331 |
| 6.1.1. Premessa | » 331 |
| 6.1.2. Ambito di applicazione | » 332 |
| 6.1.3. Considerazioni conclusive | » 336 |
| 6.2. Norme e procedure amministrative per l'installazione e la messa in esercizio degli ascensori e montacarichi. D.P.R. 162/99..... | » 338 |
| 6.2.1. Premessa | » 338 |
| 6.2.2. Ambito di applicazione | » 338 |
| 6.2.3. La pratica edilizia per l'autorizzazione all'installazione di un ascensore in un edificio per civile abitazione preesistente, e installazione di una piattaforma elevatrice per disabili | » 338 |
| 6.2.4. Messa in esercizio degli ascensori e montacarichi in servizio privato | » 339 |
| 6.2.5. Soggetti autorizzati ad effettuare le verifiche periodiche | » 340 |
| 6.2.6. Installatore dell'ascensore | » 340 |
| 6.2.7. Manutenzione dell'impianto | » 340 |
| 6.2.8. Applicazione del D.P.R. 24.07.1996, n. 459 per le piattaforme elevatrici per disabili..... | » 341 |
| 6.2.9. Norme finali e transitorie | » 342 |
| 6.3. Tutela delle acque di inquinamento | » 342 |
| 6.3.1. Autorizzazione allo scarico | » 342 |
| 6.3.2. Autorizzazione allo scarico degli edifici produttivi | » 345 |
| 6.3.3. Autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche | » 345 |
| 6.3.4. Disposizioni della Regione Sicilia..... | » 345 |
| 6.3.5. Autorizzazione per il conferimento dei reflui autotrasportati | » 357 |
| 6.3.6. Conclusioni | » 358 |
| 6.4. Adempimento a carico del costruttore | » 359 |
| 6.4.1. Documento unico di regolarità contributiva | » 359 |
| 6.4.1.1. Contenuto del DURC | » 359 |
| 6.4.1.2. DURC nell'edilizia privata | » 360 |
| 6.4.2. Smaltimento e recupero degli sfabbricidi di cantiere | » 361 |
| 6.4.2.1. Riferimenti normativi generali | » 361 |
| 6.4.2.2. Rifiuti da attività di costruzione, demolizione e scavo | » 364 |
| 6.4.2.3. Adempimenti amministrativi e sanzioni | » 365 |
| 6.5. L'elaborato tecnico delle coperture..... | » 366 |

CAPITOLO 7. *Vincoli e prescrizioni derivanti da norme sovracomunali*

| | |
|--|-------|
| 7.1. Prevenzione incendi..... | » 383 |
| 7.1.1. Premessa | » 383 |
| 7.1.2. Iter procedurale per ottenere o rinnovare il certificato di prevenzione incendi.. | » 384 |
| 7.1.3. Parere di conformità sui progetti | » 386 |
| 7.2. Normativa antisismica..... | » 386 |
| 7.2.1. Premessa | » 386 |
| 7.2.2. Definizioni | » 387 |
| 7.2.3. Certificato di conformità delle strutture | » 388 |
| 7.2.4. Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere .. | » 388 |
| 7.2.5. Documenti da tenere in cantiere | » 389 |
| 7.2.6. Collaudo statico | » 389 |
| 7.3. Vincoli ambientali | » 390 |
| 7.3.1. Pareri necessari per l’ottenimento della concessione edilizia | » 390 |
| 7.3.1.1. Nulla osta della Soprintendenza..... | » 390 |
| 7.3.1.2. Relazione paesaggistica | » 392 |
| 7.3.1.3. Nulla osta dell’Ente Parco | » 394 |
| 7.3.1.4. Nulla osta dell’Ispettorato delle Foreste | » 395 |

CAPITOLO 8. *Il procedimento tecnico-amministrativo interno agli uffici tecnici comunali*

| | |
|---|-------|
| 8.1. Il procedimento amministrativo | » 453 |
| 8.1.1. La procedura per gli interventi soggetti a comunicazione | » 453 |
| 8.1.2. La procedura per gli interventi soggetti ad autorizzazione edilizia | » 453 |
| 8.1.3. La procedura per gli interventi soggetti a concessione..... | » 455 |
| 8.1.4. La procedura per gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività | » 456 |
| 8.2. Il regime degli interventi edilizi | » 457 |
| 8.2.1. Regime libero | » 457 |
| 8.2.2. Regime comunicativo..... | » 458 |
| 8.2.3. Regime autorizzativo | » 458 |
| 8.2.4. Regime denunciativo | » 459 |
| 8.2.5. Regime concessorio | » 460 |

CAPITOLO 9. *La semplificazione amministrativa*

| | |
|---|-------|
| 9.1. Premessa | » 473 |
| 9.2. L’evoluzione della legge 04.01.1968 n. 15 attuata dalle leggi “Bassanini” | » 473 |
| 9.2.1. L’autocertificazione | » 473 |
| 9.2.2. Contenuto dei certificati..... | » 475 |
| 9.2.3. Le dichiarazioni sostitutive dell’atto di notorietà | » 476 |
| 9.2.4. L’impedimento alla sottoscrizione..... | » 476 |
| 9.2.5. Acquisizione diretta di documenti da parte delle pubbliche amministrazioni.... | » 477 |
| 9.2.6. Autenticazione di copie | » 477 |
| 9.2.7. Le istanze | » 477 |
| 9.2.8. Certificati non sostituibili..... | » 478 |
| 9.2.9. Controlli sul contenuto delle dichiarazioni sostitutive | » 478 |

PARTE TERZA

Questionario – Leggi – Circolari – Decreti

| | |
|---|-------|
| APPENDICE PRIMA. <i>Il questionario del tecnico</i> | » 484 |
| APPENDICE SECONDA. <i>Le leggi della Regione siciliana</i> | » 495 |
| L.R. 5.8.1958, n. 22 – Modifiche alla legge 3.11.1952, n. 1902, concernente: “Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori” | » 495 |
| Legge 31.03.1972, n. 19 – Primi provvedimenti per la semplificazione delle procedure amministrative e per l’acceleramento della spesa (G.U.R.S. 01.4.1972, n. 15) (Stralcio) .. | » 496 |
| Legge 05.11.1973, n. 38 – Norme concernenti la durata dei vincoli degli strumenti urbanistici nel territorio della Regione siciliana (G.U.R.S. 6.11.1973, n. 56) | » 499 |
| Legge 07.05.1976, n. 70 – Tutela dei centri storici e norme speciali per il quartiere Ortigia di Siracusa e per il centro storico di Agrigento (G.U.R.S. 12.05.1976, n. 27) (Stralcio).... | » 500 |
| Legge 12.06.1976, n. 78 – Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia (G.U.R.S. 16.06.1976, n. 36) (Stralcio)..... | » 501 |
| Decreto 11.11.1977 – Determinazione degli oneri di costruzione di cui all’art. 6 della legge 28.01.1977, n. 10 (G.U.R.S. 19.11.1977, n. 52) | » 502 |
| Legge 27.12.1978, n. 71 – Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica (G.U.R.S. 30.12.1978, n. 57) (Stralcio)..... | » 504 |
| Legge 30.12.1980, n. 159 – Rideterminazione dei termini indicati negli artt. 28 e 33 e interpretazione autentica dell’art. 19, primo comma, della L.R. 27.12.1978, n. 71, recante norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica. Modifiche ed integrazioni alla legislazione vigente in materia di edilizia residenziale (G.U.R.S. 03.01.1981, n. 1)..... | » 515 |
| Legge 11.04.1981, n. 65 – Norme integrative della L.R. 27.12.1978, n. 71, riguardante norme integrative e modificative della legislazione vigente in materia urbanistica e di regime dei suoli (G.U.R.S. 18.04.1981, n. 19) (Stralcio)..... | » 516 |
| Legge 18.04.1981, n. 70 – Integrazioni e modifiche alla L.R. 29.02.1980, n. 7, recante norme sul riordino urbanistico edilizio (G.U.R.S. 24.04.1981, n. 20) | » 519 |
| Legge 06.05.1981, n. 86 – Interventi per incrementare e accelerare l’edilizia pubblica e privata nuova e di recupero (G.U.R.S. 09.05.1981, n. 23) | » 521 |
| Legge 15.11.1982, n. 133 – Disciplina dell’efficacia delle licenze di costruzione e delle concessioni edilizie rilasciate per la realizzazione di impianti industriali ed artigianali (G.U.R.S. 20.11.1982, n. 51) | » 523 |
| Legge 28.02.1985, n. 47 – Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive (G.U.R.I. 02.03.1985, supplemento ordinario n. 53 | » 524 |
| Legge 10.08.1985, n. 37 – Nuove norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive (G.U.R.S. 17.08.1985, n. 35) (Stralcio) | » 534 |
| Legge 30.04.1991, n. 10 – Disposizioni per i provvedimenti amministrativi, il diritto di accesso ai documenti amministrativi e la migliore funzionalità dell’attività amministrativa (G.U.R.S. 4.05.1991, n. 22) | » 537 |

| | |
|--|-------|
| Legge 30.04.1991, n. 15 – Modifiche ed integrazioni alla L.R. 27.12.1978, n. 71, in materia urbanistica e proroga di vincoli in materia di parchi e riserve naturali (G.U.R.S. 04.05.1991, n. 22) | » 549 |
| Legge 31.05.1994, n. 17 – Provvedimenti per la prevenzione dell’abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni edilizie abusive esistenti (G.U.R.S. 08.06.1994, n. 28) (Stralcio)..... | » 552 |
| Legge 07.06.1994, n. 19 – Modifiche ed integrazioni alla legislazione regionale in materia di lavori pubblici e di urbanistica. Disposizioni relative all’Ente acquedotti siciliani (G.U.R.S. 08.06.1994, n. 28) | » 555 |
| Legge 21.04.1995, n. 40 – Provvedimenti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali inerti. Disposizioni varie in materia urbanistica (G.U.R.S. 26.04.1995, n. 22) (Stralcio) | » 556 |
| Legge 19.08.1999, n. 13 – Modifiche alla L.R. 6.4.1996, n. 16, concernente “Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione”..... | » 557 |
| L.R. 03.05.2001, n. 6 – Disposizioni programmatiche e finanziarie per l’anno 2001 (G.U.R.S. 07.05.2001, n. 21) | » 559 |
| Decreto Presidenziale 22.08.1995, n. 82 – Regolamento concernente disposizioni di attuazione degli artt. 2 e 4 della L.R. 30.4.1991, n. 10, riguardanti i termini e i responsabili dei procedimenti di competenza dell’Assessorato regionale del territorio e dell’ambiente (G.U.R.S. 11.11.1995, n. 59) | » 561 |
| Decreto 30.10.1997 – Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione determinati dai comuni ai sensi della legge 28.01.1977, n. 10 | » 564 |
| Decreto 23.10.1998 – Conferma, per l’anno 1999, degli oneri di urbanizzazione determinati di comuni della Regione ai sensi della legge 28.07.1977, n. 10 (recte: 28.01.1977, n. 10) (G.U.R.S. 23.01.1999, n. 4)..... | » 567 |
| Decreto 27.10.1999 – Adeguamento degli oneri di urbanizzazione per l’anno 2000 | » 570 |
| Decreto 04.07.2000 – Piano straordinario per l’assetto idrogeologico | » 573 |
| Decreto 30.10.2000 – Aggiornamento, per l’anno 2001, degli oneri di urbanizzazione determinati dai comuni della Regione ai sensi della legge 28.01.1977, n. 10 | » 576 |
| Decreto 26.10.2001 – Adeguamento degli oneri di urbanizzazione per l’anno 2002 | » 578 |
| Legge 26.03.2002, n. 2 – Disposizioni programmatiche e finanziarie per l’anno 2002 | » 580 |
| Decreto 25.07.2002 – Aggiornamento al piano straordinario per l’assetto idrogeologico di alcuni comuni della Regione siciliana | » 582 |
| Decreto 24.10.2002 – Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione per l’anno 2003..... | » 591 |
| Legge 16.04.2003, n. 4 – Disposizioni programmatiche e finanziarie per l’anno 2003 (stralcio).. | » 593 |
| L.R. 19.05.2003, n. 7 – Modifiche ed integrazioni alla L.R. 02.08.2002, n. 7. Disposizioni in materia di acque sotterranee ed in materia urbanistica (G.U.R.S. 21 maggio 2003, n. 23) | » 606 |
| Legge 28.12.2004, n. 17 – Disposizioni programmatiche e finanziarie per l’anno 2005 (pubblicato sulla G.U.R.S. n. 56 del 31.12.2004) | » 608 |
| L.R. 22.04.2005, n. 4 – Norme riguardanti il contenimento dei consumi energetici e il miglioramento dei livelli qualitativi delle abitazioni. Disposizioni volte alla riduzione dell’inquinamento luminoso. Deroga ai regolamenti edilizi comunali per le farmacie. (G.U.R.S. 29.04.2005, n. 18) | » 611 |

| | |
|--|-------|
| L.R. 06.02.2006, n. 12 – Riproposizione di norme in materia di territorio. (G.U.R.S. 08.02.2006, n. 7) | » 612 |
| L.R. 14.04.2006, n. 14 – Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 6 aprile 1996, n. 16, “Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione”. Istituzione dell’Agenzia della Regione siciliana per le erogazioni in agricoltura - A.R.S.E.A. (B.U.R.S. n. 21 del 21 aprile 2006, s.o.) | » 613 |
| Legge 08.02.2007, n. 2 – Disposizioni programmatiche e finanziarie per l’anno 2007..... | » 615 |
| Legge regionale 19.04.2007, n. 10 – Disposizioni in materia di esercizio di attività nei beni demaniali marittimi. (G.U.R.S. 20.04.2007, n. 17) | » 616 |
| Legge regionale 29.10.2008, n. 11 – Interventi in favore dello svolgimento dell’attività sportiva connessa all’esercizio del gioco del golf (G.U.R.S. 31.10. 2008, n. 50)..... | » 617 |
| Legge regionale 03.03.2009, n. 1 – Modifiche di norme in materia di usi civici e di cantieri di servizio. (G.U.R.S. 06.03.2009, n. 10) | » 619 |
| Legge regionale 17.03.2009, n. 3 – Disposizioni in materia di concessioni demaniali marittime per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto. (G.U.R.S. 20.03.2009, n. 12) | » 620 |
| Legge regionale del 23.03.2010, n. 6 – Norme per il sostegno dell’attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio (B.U.R.S. del 26 marzo 2010, n. 14)..... | » 621 |
| D.A. n. 18/Gab. | » 627 |
| Legge 05.04.2011, n. 5 – Disposizioni per la trasparenza, la semplificazione, l’efficienza, l’informatizzazione della pubblica amministrazione e l’agevolazione delle iniziative economiche. Disposizioni per il contrasto alla corruzione ed alla criminalità organizzata di stampo mafioso. Disposizioni per il riordino e la semplificazione della legislazione regionale. (stralcio) | » 631 |
| Legge 03.01.2012, n. 1 – Riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata. Misure urgenti per lo sviluppo economico | » 633 |
| Decreto 05.09.2012 – Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall’alto da predisporre negli edifici per l’esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza (G.U.R.S. 05.08.2012, n. 42)..... | » 638 |
| <i>APPENDICE TERZA. Le circolari degli Assessorati regionali preposti al controllo del territorio ..</i> | » 646 |
| Circolare 19.12.1967, n. 13300 (non pubblicata) – Legge 6.8.1967, n. 765 – Applicazione in Sicilia | » 646 |
| Circolare 18.01.1977 – Legge 28.1.1977, n. 10, per l’edificabilità dei suoli – Prime direttive | » 648 |
| Circolare 31.05.1977 – Circolare esplicativa del decreto 31 maggio 1977, concernente l’approvazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (art. 5 legge statale 28 gennaio 1977, n. 10) | » 656 |
| Circolare 30.01.1979, n. 1 prot. n. 869 – L.R. 27.12.1978, n. 71 «Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica». Prime direttive | » 664 |
| Circolare 03.02.1979, n. 2 prot. n. 1268 – L.R. 27.12.1978, n. 71 – Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica. Prime direttive per la formazione ed approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata | » 670 |

| | |
|---|-------|
| Circolare 25.01.1985, prot. n. 1719 Dir. Urbanistica – Ulteriori chiarimenti e direttive in merito alla applicazione degli artt. 36 e 51 della L.R. 27.12.1978, n. 71 – Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica | » 674 |
| Circolare 31.08.1985, n. 2 prot. n. 26716/Direzione Regionale Urbanistica – L.R. 10.8.1985, n. 37 – Nuove norme in materia di controllo sull’attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive | » 678 |
| Circolare 28.11.1988, n. prot. 52737/DRU – Abusivismo edilizio: vigilanza e repressione.... | » 683 |
| Circolare 18.04.1990, n. 1/1990 – Direttive in ordine alla disciplina dei parcheggi privati ex legge n. 122/89, al contributo sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione, alla sentenza della corte costituzionale n. 487/89, agli impianti di acquacoltura | » 684 |
| Circolare 01.06.1990, n. 2/1990 – Direttive in ordine all’applicazione dell’articolo 1, comma V, della legge 3.01.1978, n. 1 e degli articoli 12 e 14 della L.R. 27.12.1978, n. 71 | » 687 |
| Circolare 03.02.1992, n. 1 – Direttive in ordine all’applicazione della L.R. 30.4.1991, n. 15 | » 690 |
| Circolare 20.07.1992, n. 2/92 D.R.U. – Direttive in ordine all’applicazione degli articoli 5, 6 e 36 della L.R. n. 37/85 e dell’articolo 14 della L.R. n. 30/90. Disciplinare tipo per studio agricolo-forestale ex art. 3, L.R. n. 15/91 | » 699 |
| Circolare 15.06.1993, n. 6/93 D.R.U. – Adeguamento degli oneri di urbanizzazione, ex legge 28.1.1977, n. 10. Direttive..... | » 706 |
| Circolare 30.07.1993, n. 7/93 D.R.U. – Art. 13, legge 28.2.1985, n. 47. Direttive | » 708 |
| Circolare 22.10.1993, n. 9/93 D.R.U. (G.U.R.S. 27.11.1993, n. 57) – Conferenza dei servizi per le valutazioni sulla tutela dell’ambiente, del paesaggio, del territorio e della salute dei cittadini | » 711 |
| Circolare 06.07.1994, n. 2/D.R.U. – Scadenza dei vincoli ex art. 1 della L.R. 5.11.1973, n. 38 – Applicazione dell’art. 21, comma 3°, della L.R. 27.12.1978, n. 71 – Attuazione degli strumenti urbanistici generali..... | » 712 |
| Circolare 16.12.1994, n. 23 – Criteri per la demolizione di opere costruite abusivamente o in difformità ai progetti approvati e per la quantificazione dell’indennità prevista dall’art. 15, primo comma, della legge 29.06.1939, n. 1497..... | » 716 |
| Circolare 24.12.1994, n. 4/94 D.R.U. – Modifica ed integrazione delle direttive impartite con le circolari D.R.U. n. 7/93, del 30.7.1993 e n. 2/92 del 20.07.1992 | » 722 |
| Circolare 25.01.1997 – n. 1/97, prot. n. 587 (G.U.R.S. 8.3.1997, n. 11) – Art. 35, comma 3°, lett. b), legge 28.2.1985 n. 47. Art. 4, comma 4°, D.L. 12.1.1988 n. 2, convertito in legge 13.2.1988 n. 68. Art. 39, comma 17°, legge 23.12.1994 n. 724 – Certificazione di idoneità statica | » 724 |
| Circolare 23.04.1999 – n. 1/2000, prot. n. 4039 (in G.U.R.S. 15.9.2000, n. 42) – Applicazione dell’art. 4, ultimo comma, della L.R. 6.5.1981, n. 86. Termini per l’effettuazione dell’esproprio delle aree interessate dai Programmi Costruttivi disciplinati dagli artt. 136 della L.R. 1.9.1993 n. 25 e 25 della L.R. 6.4.1996 n. 22..... | » 730 |
| Circolare n. 1/99 – D.R.U., prot. n. 5443 del 23.4.1999 (G.U.R.S. 11.6.1999, n. 28) – Integrazione delle commissioni edilizie comunali. Art. 10, comma 1, L.R. 24.7.1997 n. 25; art. 4, L.R. 2.9.1998 n. 21..... | » 731 |
| Circolare 11.07.2000 – n. 3/2000, prot. n. 4159 – Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici. (G.U.R.S. 29.09.2000 n. 44) | » 733 |

| | |
|--|-------|
| Circolare 05.03.2004, n. 2 – Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici | » 743 |
| Circolare 16.02.2006, n. 3 – Procedure di apposizione e gestione dei vincoli paesaggistici | » 744 |
| Circolare 06.07.2006, n. 15 – D.Lgs. 24.03.2006, n. 157 – Disposizioni correttive ed integrative del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio..... | » 748 |
| | |
| APPENDICE QUARTA. <i>Quesiti e pareri dell'Assessorato territorio e ambiente</i> | » 752 |
| Quesito – Applicazione art. 20, comma 7, della l.r. n. 4/2003 per unità immobiliare destinata ad attività commerciale, estesa esclusivamente al piano terra di un edificio adibito a residenza | » 752 |
| Quesito – Realizzazione di un basamento in calcestruzzo finalizzato ad area riciclaggio e deposito materiali inerti. Ammissibilità in zone territoriale omogenea “E” verde agricolo | » 753 |
| Quesito – Art. 18 della l.r. n. 4/2003. Chiarimenti sul versamento delle somme alla Regione pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero | » 754 |
| Quesito – Rilascio di certificato provvisorio di agibilità per immobili commerciali sottoposti a sanatoria ex lege n. 326/03 | » 755 |
| Quesito – Necessità acquisizione comunale della comunicazione inizio e fine lavori di un fabbricato, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità..... | » 756 |
| Parere – Applicazione D.L.vo 29.12.2003, n. 387. Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili | » 757 |
| Quesito – Art. 12, l.r. n. 40/95. Demolizione e ricostruzione di fabbricati in zona agricola già sanati ai sensi della legge n. 47/85 | » 758 |
| Quesito – Edificazione in zona agricola su area di proprietà interessata da fabbricato rurale diruto realizzato in epoca remota | » 759 |
| Quesito – Ammissibilità di recinzioni in muratura nella fascia di rispetto di 150 m dalla battigia. Art. 15, comma 1, lett. a), l.r. n. 78/76..... | » 760 |
| Quesito – Necessità parere preventivo della A.U.S.L. previsto dall'art. 5, l.r. n. 37/85 per scavi e interri | » 761 |
| Quesito – Applicazione dell'art. 9 della legge 24.3.1989, n. 122 | » 762 |
| Quesito – Opere abusive sulla fascia di rispetto dalla battigia. Art. 6 l.r. 37/85. Applicabilità | » 763 |
| Quesito – Art. 15, lett. a) della l.r. 12.6.78, n. 76. Chiarimenti sulla corretta interpretazione da attribuire al termine battigia | » 766 |
| Quesito – Autorizzazione al cambio di destinazione d'uso ai sensi del 2° comma dell'art. 6 della l.r. n. 17/94 da magazzino a locale di ristorazione | » 767 |
| Quesito – Rilascio concessione edilizia per costruzione di una residenza agrituristica composta da 9 bungalow da ubicare in zona agricola | » 768 |
| Quesito – Distanze delle costruzioni dal confine tra zone territoriali omogenee diverse ovvero tra confine di proprietà | » 769 |
| Quesito – L.R. n. 25/94 – Ammissibilità realizzazione piscina in un centro agrituristico | » 770 |
| | |
| APPENDICE QUINTA. <i>Gli stralci delle principali leggi urbanistiche dello Stato, i decreti e le istruzioni ministeriali</i> | » 771 |
| Regio decreto 27.07.1934, n. 1265 – Testo unico delle leggi sanitarie | » 773 |

| | |
|--|-------|
| Legge 17.08.1942, n. 1150 – Legge urbanistica (con modifiche introdotte dalla legge n. 765 del 1967) | » 775 |
| Decreto interministeriale 02.04.1968, n. 1444 – Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 | » 787 |
| Legge 03.11.1952, n. 1902 – Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori (modificata con leggi n. 1357 del 1955, n. 615 del 1959 e n. 517 del 1966) | » 791 |
| Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31.01.1973 – Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici | » 792 |
| Decreto ministeriale Sanità 05.07.1975 – Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione (G.U. 18.07.1975, n. 190) | » 793 |
| Legge 27.01.1977, n. 10 – Norme in materia di edificabilità dei suoli | » 795 |
| Decreto ministeriale Lavori pubblici 10.05.1977, n. 801 – Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici | » 792 |
| Circolare del ministero dei lavori pubblici 16.11.1977, n. 1918 – Concessione di edificare – Opere da realizzare nell’ambito di stabilimenti industriali | » 805 |
| Legge 05.08.1978, n. 457 – Norme per l’edilizia residenziale..... | » 808 |
| Lettera circolare 22.12.1987, n. 24648 – Art. 4, D.M. 16 maggio 1987, n. 246 Norme di sicurezza antincendi per edifici di civile abitazione – Chiarimenti | » 816 |
| Lettera circolare 01.02.1988, n. 1800 – Autorimesse a box affaccianti su spazio a cielo libero con un numero di box superiore a nove | » 817 |
| Legge 09.01.1989, n. 13 – Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati | » 818 |
| Legge 24.03.1989, n. 122 – Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale (G.U. 06.04.1989, n. 80) | » 821 |
| Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.06.1989, n. 236 – Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche | » 823 |
| Legge 05.03.1990, n. 46 – Norme per la sicurezza degli impianti (con le modifiche apportate dal DPR 18 aprile 1994, n. 392, art. 7) (G.U. 12.03.1990 n. 59)..... | » 844 |
| Legge 07.08.1990, n. 241 – Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi (G.U. 18.08.1990, n. 192)..... | » 849 |
| Legge 09.01.1991, n. 10 – Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia | » 868 |
| Legge 06.12.1991, n. 394 – Legge quadro sulle aree protette. (Aggiornato al D.L. n. 262/2006)..... | » 872 |
| D.P.R. 06.12.1991 n. 447 – Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti (G.U. 15.02.1992, n. 38) | » 874 |

| | |
|---|--------|
| D.P.R. 16.12.1992, n. 495 – Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada..... | » 879 |
| D.P.R. 06.06.2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. 20.10.2001, n. 245 – s.o. n. 239)..... | » 885 |
| Legge 21.12.2001, n. 443 – Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive. (Testo coordinato alla Legge 1 agosto 2002, n. 166 e alla Legge 31 ottobre 2003, n. 306) (G.U. 27.12.2001, n. 299, Suppl. Ordinario n. 279) | » 942 |
| Circolare 07.08.2003, n. 4174 – Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come modificato ed integrato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301. Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia (G.U. 25.11.2003, n. 274)..... | » 947 |
| Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (in Suppl. ordinario n. 28 alla G.U., 24 febbraio, n. 45)..... | » 952 |
| Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137. (in Suppl. ordinario n. 28 alla G.U., 24 febbraio, n. 45) (Testo aggiornato, da ultimo, ai decreti legislativi nn. 62 e 63 del 26 marzo 2008, pubblicati nella G.U. n. 84 del 9.4.2008) | » 953 |
| Lettera circolare – D.M. 16.05.1987, n. 246 – Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione – Chiarimenti al punto 8 – Norme transitorie..... | » 1030 |
| Decreto legislativo 19.08.2005, n. 192 – Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Coordinato con il Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311: Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia..... | » 1031 |
| D.M. 22.02.2006 – Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici | » 1044 |
| Lettera Circolare 19.06.2006, n. P694/4122/sott.66/A – D.M. 22 febbraio 2006 recante Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici. Chiarimenti ed indirizzi applicativi | » 1061 |
| Decreto 22.01.2008, n. 37 – Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (G.U. 12.03.2008, n. 61) | » 1063 |

Prefazione alla VIII edizione

Cambiano i governi, cambiano le leggi ma il problema resta sempre lo stesso: i lunghi tempi d'istruttoria dei progetti. Pur essendo stati compiuti grandi passi in avanti, cito ad esempio l'eliminazione delle commissioni edilizie comunali, il risultato ottenuto è stato davvero minimo. Tra le richieste partite dalle associazioni di categoria (A.N.C.E., Ordini professionali, etc.) c'è innanzitutto lo snellimento delle procedure burocratiche relative alle concessioni edilizie oltre che la rivisitazione delle previsioni dei piani regolatori generali, cosa questa indispensabile, considerato che occorre ormai necessariamente puntare sulla rigenerazione urbana sostenibile delle periferie e delle frazioni urbane degradate e sulla riqualificazione ambientale ed energetica del patrimonio edilizio privato e pubblico.

Le istituzioni, le associazioni di categoria ed i liberi professionisti sono d'accordo nell'esigenza di rilanciare l'edilizia come strumento di sviluppo economico del territorio a condizione che non venga più riproposta, una volta e per tutte, la cultura della cementificazione indiscriminata e che si punti alla sostituzione edilizia ed alla riqualificazione ambientale ed energetica del patrimonio edilizio esistente. Per questo motivo il compito primario dei nostri politici è quello di semplificare il quadro normativo, di ridurre la burocrazia, di migliorare l'organizzazione degli uffici ed, in ultimo, di rendere più efficaci le sanzioni.

La burocrazia è uno dei principali imputati del mancato sviluppo della nostra Regione ed, inoltre, la causa prima del rallentamento dei procedimenti. La burocrazia rappresenta una sorta di collo di bottiglia, per superare il quale occorre, a mio parere, la necessità di un maggiore coordinamento fra tecnici della pubblica amministrazione e tecnici esterni al fine di proporre un meccanismo che possa comportare anche una progettazione concertata e l'abbattimento dei tempi d'istruttoria in corso d'opera.

Il miglioramento dell'efficienza dell'amministrazione è quindi il vero obiettivo da raggiungere tenendo in debito conto che il concetto di semplificazione deve essere acquisito culturalmente, poiché il vero problema non è la legislazione, come ben dimostrano i massicci (anche se caotici e a volte contraddittori) snellimenti che non hanno mai sortito gli effetti desiderati.

A mio avviso lo snellimento e la semplificazione sono, infatti, un problema culturale, con riferimento sia al tecnico dell'amministrazione quanto al tecnico libero professionista. Infatti a nulla è servito che da oltre venti anni la normati-

va in materia venga sistematicamente sconvolta e non sembri trovare pace. Le pubbliche Amministrazioni purtroppo continuano a minimizzare un fenomeno di malcostume, come la partecipazione occulta dei funzionari pubblici nei procedimenti dei privati che hanno il compito di controllare; addirittura qualcuno ha proposto la normalizzazione di questi comportamenti negativi attraverso l'incarico congiunto tra il tecnico istruttore della pubblica amministrazione ed il libero professionista che, insieme, dovrebbero procedere alla redazione del progetto, con buona pace dei principi di tutela degli interessi collettivi. Invece io, come già predico da molto tempo, ritengo più etica, decorosa ed efficiente la via della responsabilizzazione del progettista, con l'assunzione delle funzioni e delle responsabilità in capo al funzionario pubblico, mantenendo in capo all'amministrazione solo la competenza di vigilare sulla legittimità dei procedimenti.

Tale obiettivo può essere conseguito responsabilizzando il tecnico privato e potenziando i sistemi di controllo della P.A. e lasciando invariate le distinzioni dei ruoli, che sono alla base del funzionamento democratico del procedimento.

Il primo passo per risolvere è quello dell'eliminazione della contrapposizione tra tecnici della pubblica amministrazione e professionisti privati. Nella loro sostanziale diversità le due funzioni, una di proposta e l'altra di verifica, devono avere un solo obiettivo: quello dello sviluppo ordinato del territorio secondo regole precostituite. Il fallimento delle relazioni tra le due parti che, insieme al mancato investimento da parte dell'amministrazione pubblica in tecnologia e negli stimoli, sono le cause principali del difficile decollo delle leggi di snellimento e semplificazione delle procedure, ed hanno contribuito a formare una burocrazia demotivata ed ampiamente discrezionale.

Le soluzioni quindi ci sono, basta impegnarsi e capire che il rilancio dell'edilizia, attraverso lo snellimento delle procedure, comporterebbe di sicuro dei sostanziali benefici per l'economia della Regione e che puntare su riforme legislative che abbiano ad oggetto la sostenibilità ambientale, permetterebbe inoltre di ottenere sicuri benefici sia per la tutela della salute dei cittadini che per la salvaguardia del territorio.

L'autore

PARTE PRIMA
Le opere edilizie minori

1. Gli interventi di ordinaria manutenzione e le opere interne

1.1. Le opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

La L.R. n. 37/1985 ha istituito, recependo e modificando la normativa statale in materia, diversi livelli di controllo sull'attività edilizia. Alcune opere sfuggono adesso a ogni controllo da parte del Sindaco, essendo le stesse funzionali e necessarie alla manutenzione degli edifici e alle normali operazioni nei fondi agricoli.

L'art. 6 della L.R. 10.08.1985, n. 37 codifica le suddette opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione. Esse sono:

- la manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera “a” dell'art. 20 della L.R. 27.12.1978, n. 71;
- la recinzione di fondi rustici;
- le strade poderali;
- le opere di giardinaggio;
- il risanamento e la sistemazione di suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- la costruzione di serre;
- le cisterne e opere connesse interrate;
- le opere di smaltimento delle acque piovane e le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Quindi le suddette opere possono essere realizzate senza l'ausilio di alcuna autorizzazione da parte del Sindaco, e prevalgono sugli strumenti urbanistici e sui regolamenti edilizi vigenti (*ultimo capoverso dell'art. 6 citato*). Il legislatore regionale ha quindi elencato una serie di opere edilizie che possono essere realizzate direttamente senza alcun intervento o decisione preventiva da parte del Comune.

Entrando più nello specifico delle varie opere è opportuno fare comunque alcune precisazioni. La manutenzione ordinaria comprende una serie di opere tra le quali il rinnovamento delle finiture, sia esse esterne che interne agli edifici, e l'integrazione e manutenzione degli impianti tecnologici esistenti. Le finiture esterne degli edifici da rinnovare devono essere riproposte con analoghi materiali e nel rispetto delle originarie tinte, altrimenti la variazione delle caratteristiche originarie comporta una diversa prassi finalizzata al rilascio della autorizzazione ovvero, nel caso di interventi massicci, della concessione edilizia⁽¹⁾, rientrando tale casistica di opere nella fattispecie degli interventi di manutenzio-

⁽¹⁾ Questo nel caso in cui discende da prescrizioni dettate dal regolamento edilizio.

ne straordinaria o di ristrutturazione edilizia ⁽²⁾ e ciò in quanto si viene a variare l'aspetto formale dell'edificio. Nel concetto di manutenzione ordinaria rientra anche:

- Il rifacimento delle pavimentazioni, degli intonaci, dei rivestimenti delle pareti dei servizi, nonché la sostituzione dei sanitari, delle porte interne, ecc.
- L'integrazione degli impianti tecnologici, inteso quale potenziamento (*ad esempio il potenziamento della caldaia*), nonché come adeguamento alle norme C.E.I. e U.N.I. (*legge n. 46/1990*).
- L'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi ⁽³⁾. Qualora i macchinari esterni di tali impianti venissero collocati nei fronti prospicienti pubbliche vie o piazze è facoltà dell'Amministrazione imporre l'autorizzazione edilizia per la realizzazione di siffatte opere al fine di salvaguardare il pubblico decoro. In tal caso la mancata presentazione della richiesta di autorizzazione comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 10 della legge 47/85.

La Cassazione penale, con la sentenza n. 9047/1148 del 18.05.-29.10.1983, sez. IV, ha così definito le opere in questione: "Gli interventi di manutenzione ordinaria sono di modesta entità e hanno per oggetto le finiture degli edifici; per quanto poi attiene ai servizi, rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria quelli rivolti a mantenere in efficienza e integrare gli impianti tecnologici esistenti, cioè a un limitato rinnovamento degli stessi".

Ricapitolando per "manutenzione ordinaria" s'intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli relativi a opere di finitura e impiantistica quali:

- a) coloritura e/o ogni ulteriore trattamento superficiale delle pareti, degli infissi, dei rivestimenti e delle pavimentazioni interne;
- b) riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, dei controsoffitti non portanti, degli infissi interni;
- c) bonifica delle murature, dei vespai di fondazione, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- d) coloritura delle superfici delle pareti esterne e eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei parametri vetusti,

⁽²⁾ La diversa valutazione dipende dall'entità e dalla mole delle opere da eseguire, nonché dall'importanza dell'edificio a cui sono rivolti i lavori.

⁽³⁾ È considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad autorizzazione specifica secondo l'art. 5 della legge 29.05.1982, n. 308 e per effetto anche della legge n. 10/1991.

il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in arenaria, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione delle caratteristiche dei materiali e dei colori originari;

- e) risanamento, sostituzione e rifacimento anche totale degli intonaci e dei parametri esterni, compresa ogni lavorazione particolare (*opera in pietra, in arenaria, ecc.*), senza alterazione delle caratteristiche dei materiali e dei colori originari;
- f) coloritura, sostituzione parziale o totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate della recinzione, parapetti dei balconi, ecc., mantenendo inalterate le caratteristiche originarie e i colori;
- g) sostituzione e posa in opera di tegole lesionate o mancanti, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture;
- h) rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, senza intervenire nelle parti strutturali portanti quali le travi maestre e le capriate, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane, nel rispetto delle caratteristiche dei materiali originali;
- i) rifacimento delle pavimentazioni dei terrazzi di copertura (*praticabili e non*), compresa ogni opera di impermeabilizzazione, nonché la realizzazione dei massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
- l) riparazione e/o integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di smaltimento dei rifiuti liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.;
- m) rifacimento di impianti tecnologici esistenti a condizione che le nuove opere non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni o dei prospetti prospicienti pubbliche vie o piazze o aumento della superficie utile e che non rechino pregiudizio alla staticità degli immobili, solo se di pertinenza di singole unità immobiliari. Nel caso in cui gli impianti siano di pertinenza di interi edifici, da realizzarsi per esempio nelle parti comuni di un condominio, occorre richiedere l'autorizzazione edilizia ex art. 5 L.R. n. 37/1985.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche e/o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili. È bene rammentare che tutti gli interventi previsti dall'art. 6, a eccezione dell'ordinaria manutenzione degli edifici, riguardano le zone agricole; pertanto tali interventi nelle zone agricole non possono costituire vere e proprie opere di urbanizzazione ovvero la costruzione di volumi edilizi residenziali, o per ricovero animali o per depositi e magazzini. In particolare l'art. 6 consente, senza concessione, autorizzazione, nè comunicazione, di realizzare le seguenti opere:

- La «recinzione di fondi rustici» (*mentre l'art. 5 della stessa L.R. 37/1985 consente, previa autorizzazione, la «costruzione di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6»*). Il campo di applicazione della norma non riguarda necessariamente le zone destinate a «verde agricolo»

dagli strumenti urbanistici, bensì qualsiasi lotto di terreno utilizzato a colture agricole. La norma trova applicazione anche nelle zone territoriali omogenee C inedificate, mentre la recinzione di un appezzamento di terreno in zona territoriale omogenea “E”, in gran parte edificato, ricade invece nell’ambito di applicazione dell’art. 5, in quanto a tale appezzamento manca quella caratteristica fisica costitutiva descritta dalla locuzione «fondi rustici». I muri di recinzione devono comunque avere una limitata altezza (*non più di tre metri*) e non devono porsi in contrasto con eventuali vincoli apposti sul territorio, in base ai quali necessiterà acquisire i pareri previsti per legge (*da parte delle soprintendenze ai beni culturali e ambientali, delle Capitanerie di porto, dell’ANAS, delle FF.SS., ecc.*). Ai sensi dell’art. 13 della stessa legge n. 37/85, «i muri di recinzione» da realizzarsi nelle zone sottoposte ai vincoli di cui alle leggi nn. 1089 e 1497 del giugno del 1939 (oggi D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”) devono essere realizzati «in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia», o comunque «con parametro esterno in pietrame».

- La «sistemazione dei suoli agricoli». Essa non deve comportare sbancamenti e relative strutture murarie di notevoli dimensioni, tali da comportare alterazioni consistenti del paesaggio altrimenti dette opere devono essere oggetto di autorizzazione e/o concessione edilizia.
- Le cisterne realizzate per irrigare i fondi agricoli. Esse non sono soggette ad autorizzazione purché le stesse siano interrate e correttamente dimensionate in relazione all’ampiezza del fondo stesso e alle esigenze dell’attività agricola.
- Le serre che, al fine di rientrare nella casistica del citato art. 6, devono necessariamente insistere su aree destinate a usi agricoli, devono avere pertanto finalità esclusivamente connaturate con l’utilizzazione agricola dei luoghi,

TABELLA 1

Interventi non soggetti a comunicazione, autorizzazione o concessione edilizia

| TIPOLOGIA DELL’INTERVENTO | RIFERIMENTO NORMATIVO |
|--|-----------------------|
| • Manutenzione ordinaria degli edifici (<i>lett. “a” art. 20 L.R. 71/78</i>) | art. 6 L.R. 37/85 |
| • Recinzione di fondi rustici | art. 6 L.R. 37/85 |
| • Strade poderali | art. 6 L.R. 37/85 |
| • Opere di giardinaggio | art. 6 L.R. 37/85 |
| • Risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie | art. 6 L.R. 37/85 |
| • Costruzione di serre | art. 6 L.R. 37/85 |
| • Cisterne e opere connesse interrate | art. 6 L.R. 37/85 |
| • Opere di smaltimento delle acque piovane | art. 6 L.R. 37/85 |
| • Opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole | art. 6 L.R. 37/85 |
| N.B.: Tutte le opere elencate nella tabella, ad eccezione dell’ordinaria manutenzione degli edifici, sono riferibili ai fondi agricoli. | |

devono avere le caratteristiche tecniche tipiche di queste costruzioni, ovvero sia facilmente amovibili e costituite quindi da strutture prefabbricate e avere dimensioni tali da non caratterizzare negativamente il paesaggio per la propria eccessiva mole; in definitiva le serre devono essere opportunamente dimensionate e devono essere di supporto o fare parte integrante del processo di produzione e lavorazione dei prodotti agricoli.

1.2. Le opere interne

L'art. 9 della L.R. 10.08.1985, n. 37, che ha recepito, modificandolo, l'art. 26 della legge 28.02.1985, n. 47, stabilisce che le opere interne alle costruzioni sono soggette alla sola presentazione da parte del proprietario e contestualmente all'inizio dei lavori, di una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione nella quale venga asseverato il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti. La suddetta relazione va presentata all'ufficio tecnico del Comune o direttamente al protocollo o a mezzo raccomandata postale; in tale ultimo caso fa fede la data di spedizione riportata nel timbro postale.

Per opere interne si intendono tutte quelle opere che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari ⁽⁴⁾, non modifichino la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Le opere interne possono riguardare le singole unità immobiliari o l'intera costruzione. Per singola unità immobiliare deve intendersi ogni manufatto costituente catastalmente una unità immobiliare (*residenziale e non*).

Ai fini dell'applicazione dell'art. 9, l'eliminazione o lo spostamento (*demolizione e ricostruzione*) di pareti divisorie o parti di esse per ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni, non è da considerarsi aumento di superficie utile.

Se l'edificio ricade all'interno di una zona di cui alla lettera "A" dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68 ⁽⁵⁾, occorre solo che vengano rispettate le originarie caratteristiche costruttive (*tipologiche, strutturali e funzionali*) dell'immobile stesso; di conseguenza, non è necessario premunirsi del nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. per la realizzazione di opere interne negli edifici ricadenti nelle suddette zone.

Dalla procedura dell'art. 9 sono esclusi gli immobili soggetti ai vincoli di cui al

⁽⁴⁾ L'aumento del numero delle unità immobiliari attraverso il frazionamento non è opera che rientra tra quelle codificate dal citato art. 9 in quanto attraverso tale intervento aumenta il "peso urbanistico" nella zona, inteso questo come maggiore presenza nella zona e nella costruzione di famiglie e altri utenti, con conseguenze più o meno sensibili di carattere urbanistico.

⁽⁵⁾ Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (*ex legge nn. 1089 e 1497 del 1939*), per cui occorrerà quindi premunirsi del nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. prima di procedere alla comunicazione e alla contestuale realizzazione delle opere interne; se l’immobile è solo parzialmente vincolato, l’inapplicabilità della procedura di cui all’art. 9 riguarda soltanto la parte vincolata.

Per quanto riguarda la prescrizione secondo la quale le opere interne non debbono recare pregiudizio alla staticità dell’immobile, la stessa di fatto consente di operare sulle strutture, con ciò giustificando la necessità dell’intervento del professionista abilitato alla progettazione ⁽⁶⁾. Gli interventi sulle strutture debbono pertanto essere tali da evitare ogni pregiudizio, sotto il profilo statico; pertanto può rientrare nel concetto di “opere interne” l’apertura o lo spostamento di vani porta interni nella muratura portante, la sostituzione di architravi di vani porta interni, il consolidamento di un solaio interpiano, ecc. Questi piccoli interventi “strutturali” possono ritenersi a tutti gli effetti opere interne purché gli stessi non siano tali da costituire un insieme sistematico di opere, rapportabili ad un intervento edilizio più complesso, che comporti la trasformazione di tutto o di parte dell’immobile. Gli interventi di manutenzione straordinaria (*ad esempio la sostituzione di una scala interna*) possono considerarsi “opere interne” sempreché non riguardino l’esterno dell’edificio, e naturalmente non riguardino aumenti in termini di superficie utile, modifiche della destinazione d’uso, ecc. Sono fatti salvi gli eventuali nulla osta previsti dalla normativa per gli interventi strutturali, considerato che l’intero territorio della Regione è classificato come zona sismica.

Su questo ultimo punto vi scontrerete sicuramente con funzionari confusi che non ritengono classificabili tra le opere interne gli interventi strutturali; essi sbagliano nel non ritenere applicabile l’art. 9 della L.R. n. 37/1985 in quanto, secondo tale assunto di legge, le uniche limitazioni all’applicazione dei benefici previsti dall’art. 9 riguardano l’aumento di unità immobiliari, della superficie utile, la variazione della sagoma e dei prospetti nonché la variazione della destinazione d’uso. Quindi gli interventi strutturali “interni”, specie se accompagnati dal nulla osta del Genio Civile, sono eseguibili previa presentazione della relazione tecnica. Gli interventi di manutenzione straordinaria che comportino la realizzazione di opere all’esterno dell’edificio sono soggette ad autorizzazione e/o concessione edilizia (*modifica della sagoma e/o dei fronti prospicienti pubbliche vie o piazze*).

È altresì da considerarsi opera interna l’accorpamento di una o più unità immobiliari contigue o l’ampliamento di una unità per effetto dell’accorpamento di uno o più vani appartenenti all’unità limitrofa, poiché di fatto si ottiene una diminuzione del numero delle stesse unità immobiliari ovvero semplice variazione

⁽⁶⁾ Ingegnere, architetto, geometra o perito edile, questi ultimi limitatamente alle rispettive competenze professionali.

delle loro consistenze; al contrario dei frazionamenti, per mezzo di tali operazioni non subisce variazioni il “peso urbanistico” nell’edificio oggetto degli interventi e nella zona in cui lo stesso è ubicato.

Anche la realizzazione ex novo di servizi igienici rientra nella casistica delle opere previste dall’art. 9. A tal proposito si può affermare con certezza che la realizzazione ex-novo di servizi igienici rientra nella fattispecie delle “opere interne” solo quando non vengano alterati i fronti e la sagoma dell’edificio, e anche nel caso in cui venga altresì prevista la realizzazione ex novo dell’impianto idrico e di quello di scarico; l’insieme delle opere (*realizzazione w.c. con impianti*) è riconducibile ad un intervento di manutenzione straordinaria all’interno dell’edificio e, allorché lo stesso non comporti modifiche esterne, è assoggettabile alla sola presentazione della relazione asseverata contestualmente all’inizio dei lavori (*come già detto il rilascio dell’autorizzazione, previo parere dell’ufficio tecnico e del Dirigente del Servizio di Igiene Pubblica dell’A.S.L. – ex Ufficiale sanitario – è sempre dovuto quando gli interventi di straordinaria manutenzione riguardano le parti esterne dell’edificio*).

Da quanto sopra evidenziato appare chiaro che tra i lavori esenti dal rilascio di concessioni e autorizzazioni devono essere esclusi quelli che, pur lasciando intatto “l’involucro” della costruzione (*muri esterni e copertura*), di fatto tendono a svuotare l’interno per ricostruirlo in modo tale da aumentare le superfici utili e/o il numero delle singole unità immobiliari.

Qui di seguito si elencano una serie di opere classificabili tra quelle “interne” ai sensi dell’art. 9 della L.R. 10.08.1985, n. 37:

- spostamento di pareti divisorie interne o di parti di esse;
- realizzazione o rifacimento di impianti tecnologici, con esclusione di locali tecnici esterni;
- consolidamento o sostituzione di murature portanti e di solai interpiano, con esclusione di interventi riguardanti l’esterno dell’edificio;
- realizzazione di servizi igienici interni all’unità edilizia, quando nella stessa ne esistano di già, con esclusione di apertura di vani esterni;
- apertura varchi nella muratura portante di spina (*esclusa quella perimetrale*), e consolidamento della stessa;
- realizzazione di controsoffitti e di piccoli soppalchi (*questi ultimi a condizione che siano raggiungibili dall’unità stessa, che non comportino aumenti della superficie abitabile e che non rappresentino un organismo edilizio autonomamente utilizzabile*).

È bene precisare che opere complesse comportanti interventi di diverso tipo e ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere denunciate all’Amministrazione comunale separatamente, quando tra esse esista un rapporto di stretta funzionalità; pertanto non possono essere separate le opere interne da eseguire in un immobile, finalizzate al cambio di destinazione

d'uso dello stesso, dalla richiesta di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso, poiché, in questo caso verrebbe di fatto "evaso" il contributo di concessione espressamente previsto dal legislatore e da commisurare agli interventi edilizi (*in questo caso le opere interne*).

Ai sensi del citato art. 9 la chiusura con strutture precarie di balconi e verande non costituisce modifica della sagoma della costruzione. Tali opere rientrano quindi anch'esse nel concetto di opere interne, ma con il rispetto delle seguenti ovvie condizioni:

- il balcone o la veranda da chiudere con strutture precarie non devono essere prospicienti su pubbliche vie o piazze, ma appartenere a prospetti interni (*prospicienti su spazi condominiali, cortili, giardini privati, ecc.*);
- i balconi e le verande possono essere chiusi solo quando gli stessi risultino già coperti da un preesistente solaio, altrimenti l'insieme delle opere comprendenti anche la realizzazione della copertura è da ritenersi un ampliamento valutabile ai fini volumetrici e edilizi, nonché a tutti gli effetti modifica della sagoma. È derogabile solo la chiusura con strutture amovibili dei balconi dell'ultimo piano di un edificio multipiano, non forniti di solaio di copertura dell'ampiezza del balcone stesso;
- non può essere abbattuto il muro di tompagnamento relativo alla parte del balcone o della veranda da chiudere con strutture precarie, poiché tali lavori comportano chiaramente un ampliamento e un conseguente aumento della superficie utile dell'unità immobiliare, non consentito dall'art. 9;
- occorre realizzare dei setti divisorii (*o opportuni sistemi di tiraggio forzato*) se nel balcone o nella veranda da chiudere prospettano vani con diversa destinazione, che per questioni prettamente igieniche devono conservare autonoma illuminazione e ventilazione (*per esempio la cucina e i servizi igienici*).

Per la chiusura di balconi e verande occorre presentare, oltre alla relazione tecnica, un versamento di venticinque euro per ogni mq di superficie chiusa, a favore del Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003.

Per quanto riguarda l'edilizia industriale si precisa che sono da ritenersi opere interne quelle eseguite all'interno del perimetro degli impianti o degli stabilimenti, nel rispetto comunque delle caratteristiche indicate nella circolare ministeriale n. 1918 del 16.11.1977, riportata in appendice. Restano, perciò, incluse tra le opere interne solo quelle categorie di lavori che, concernendo piccole modifiche interne, insuscettibili, comunque, di incidere su tutte le parti interessate alla salvaguardia della struttura dell'edificio, possano considerarsi realizzabili indipendentemente dalla necessità di una nuova valutazione da parte dell'Autorità comunale. Possono quindi considerarsi opere interne gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto e il suo adeguamento tecnologico, sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (*che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti*);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutture;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

Alcune delle opere che possono rientrare nella “categoria” di opere interne degli impianti industriali sono le seguenti:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell’impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all’interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
 - baracche a elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
 - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
 - garitte;
 - chioschi per l’operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all’interno di locali chiusi;
- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l’attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all’aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (*bracci sostegno manichette*);

- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

Naturalmente qualche obiezione potrebbe essere mossa in merito all'applicabilità della Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918/73 in considerazione dell'autonomia statutaria della Regione siciliana. È vero d'altro canto che la Sicilia non ha mai legiferato in tal senso e, pertanto, in assenza di normativa regionale è pacifica, per oramai consolidata giurisprudenza, l'applicazione delle surrichiamate istruzioni ministeriali.

È fondamentale che nella relazione tecnica, da produrre contestualmente all'inizio dei lavori, oltre alla descrizione delle opere, venga asseverato il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti. Per quanto attiene le norme igienico-sanitarie, occorre rispettare il D.M. 05.07.1975, relativo ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione e in particolare:

- l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55;
- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq, per i primi 4 abitanti, e 10 mq, per ciascuno dei successivi;
- le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq;
- le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile;
- ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq, e non inferiore a 38 mq, se per due persone;
- tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;
- per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla

ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori e esalazioni nei punti di produzione (*cucine, gabinetti, ecc.*) prima che si diffondano;

- il “posto di cottura”, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Ricapitolando si può affermare che le opere interne riguardano e attraversano tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dalla straordinaria manutenzione alla ristrutturazione edilizia (*con la sola esclusione della ristrutturazione urbanistica*), e pertanto con il conseguenziale snellimento delle relative procedure e prassi amministrative. Poiché non esistono regole certe i vari Comuni dell'isola hanno adottato criteri non univoci per la classificazione degli interventi assimilabili alle opere interne, e quindi, al fine di non incorrere nell'applicazione di eventuali sanzioni amministrative da parte dei Sindaci, occorre contattare gli uffici tecnici prima di procedere alla presentazione della relazione asseverata. Per quanto mi riguarda considero, nel pieno rispetto dello spirito della legge nata per snellire l'iter, classificabili come “opere interne” tutti gli interventi da eseguire all'interno di un edificio, dalla demolizione e ricostruzione delle pareti interne, allo spostamento delle scale, alla realizzazione di nuovi servizi igienici, alla sostituzione dei solai interpiano (*nel rispetto delle quote d'imposta*), alla realizzazione di impianti tecnologici, purché l'insieme delle opere non comporti aumenti del numero delle unità immobiliari, aumenti delle superfici utili e dei volumi, modifiche della sagoma e delle destinazioni d'uso e modifiche ai fronti esterni.

Concludendo si ribadisce l'importanza della produzione della relazione tecnica contestualmente all'inizio dei lavori, al fine di non incorrere nell'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 10 della legge 28.02.1987, n. 47 (*doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila*), seppure ridotta di un terzo. Si consiglia inoltre di presentare in duplice copia (*uno in originale da depositare presso l'Ufficio Tecnico e uno in copia che verrà restituito con gli estremi del protocollo*) la relazione tecnica a firma del professionista accompagnata dalla comunicazione a firma del proprietario; l'elaborato restituito dovrà essere conservato sul luogo del lavoro e dovrà essere esibito ai funzionari pubblici incaricati della vigilanza sull'attività edilizia.

1.3. Le opere interne di cui all'art. 20 della L.R. n. 4/2003

Secondo tale assunto 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, di terrazze non superiori a mq 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 e ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo. In tali casi, 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 e 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. Tali disposizioni si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie rientranti nella casistica individuata dall'art. 9 della L.R. 10.08.1985, n. 37, con la sola variante del pagamento di un importo "ridotto" a venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

La legge definisce anche le c.d. strutture precarie definendo così tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie, 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 e altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private. Possono, parimenti, essere regolarizzate le opere della stessa tipologia già realizzate. Le uniche condizioni imposte dalla legge riguardano il rispetto dei "diritti dei terzi" ed il mantenimento della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

1.3.1. L'applicazione della norma

L'art. 20 della L.R. n. 4 del 2003 ha creato e continua a creare non poche perplessità sia tra i funzionari degli Uffici Tecnici che tra gli addetti ai lavori, per via dell'oscura formulazione della norma. In particolare l'Assessorato Regionale territorio e Ambiente, con nota prot. 53460 del 12/08/2011, ha reso un complesso, laborioso e per certi versi artificioso parere, espresso nelle 27 pagine della nota, in riscontro ad una richiesta di parere da parte del comune di Palermo. La Regione Siciliana ha riscontrato la richiesta formulata dal Comune di Palermo circa la condivisione della Circolare interna n. 1 del 28/04/2010, con la quale sono state disciplinate le cosiddette "opere interne" di cui all'art. 9 L.R. 37/85 e all'art. 20 L.R. 4/03, così come integrato dall'art. 12 L.R. 15/06. Prima di esaminare le varie fattispecie è opportuno sottolineare che la giurisprudenza non è

affatto unanime e che il funzionario regionale auspica un intervento legislativo volto a fare chiarezza su queste norme che presentano lati certamente oscuri e la cui interpretazione appare effettivamente complessa.

L'art. 20 della L.R. n. 04/2003 quindi liberalizza tutta una serie di interventi, consistenti in:

- a) chiusura di terrazze di collegamento (comma 1°);
- b) chiusura di terrazze non superiori a 50 mq (comma 1°);
- c) copertura di spazi interni con strutture precarie (comma 2°);
- d) chiusura di balconi e verande con strutture precarie come previsto dall'art. 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 (comma 3°).

Le problematiche su cui si incentra il sopra citato parere regionale sono le seguenti:

- Il concetto di precarietà.
- Separazione tra il concetto di chiusura e quello di copertura.
- Il criterio strutturale e quello funzionale.
- Le dimensioni delle terrazze.
- Il mantenimento della destinazione d'uso del suolo.

1.3.2. La giurisprudenza amministrativa

Entrando nello specifico delle Sentenze amministrative, sono state analizzate alcune di quelle citate nel citato parere regionale, nello specifico dei TARs Palermo e Catania, ed in particolare:

1.3.2.1. Il concetto di precarietà – differenza tra struttura e funzione

Il TARs Palermo n. 2384 del 19/07/2005. Con Ordinanza n. 121 del 18/04/1990 il Comune di Palermo ha ordinato alla ricorrente di dismettere le opere realizzate nell'immobile sito in via Maira n. 25. tali opere consistono in "chiusura di un terrazzo di collegamento con intelaiatura metallica in alluminio anodizzato e vetri e con applicazione di avvolgibili. Il TARs sottolinea che l'intervenuta materia di cui all'art. 20 della L.R. n. 4/03:

- consente, in deroga ad ogni altra disposizione di legge, la copertura di qualsiasi spazio interno, senza alcuna ulteriore specificazione;
- chiarisce che la disciplina di cui al comma 1 si estende alle verande e alle altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata su aree private, con l'unica condizione che si tratti di strutture precarie e non sia modificata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate;
- la definizione tipica e legale di struttura precaria, come tale non soggetta a concessione o autorizzazione, viene dato dallo stesso comma 4 dell'art. 20 laddove è stabilito che "sono da considerare strutture precarie tutte quelle rea-

lizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Mentre in sede di ordinamento nazionale, la precarietà di un manufatto dipende dall'uso al quale lo stesso è destinato e non soltanto dal tipo di materiali utilizzati per il suo sistema di ancoraggio al suolo, in sede di ordinamento regionale l'opera è definita precaria con esclusivo riguardo alla agevole amovibilità del manufatto, indipendentemente dall'uso realmente precario e temporaneo che se ne intenda fare (ossia con riguardo alle caratteristiche strutturali e non anche funzionali dell'opera). Con tale sentenza si chiarisce inequivocabilmente il concetto di precarietà e la differenza tra criterio strutturale e funzionale.

1.3.2.2. Realizzazione di veranda con copertura

Il TARS Palermo n. 3700 del 28/01/2005. Con Ingiunzione n. 7 del 24/03/2003 il Comune di Termini Imerese ha ordinato al ricorrente di dismettere le opere realizzate nell'immobile di sua proprietà. Tali opere consistono nella realizzazione di una veranda in alluminio e vetri, munita di tettoia a chiusura di un balcone, di natura precaria e rimovibile. Il TARS sottolinea che la legislazione regionale in materia di interventi di trasformazione del territorio prevede una disciplina differenziata rispetto a quella nazionale. In particolare il TARS precisa che:

- ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 la chiusura di una veranda non è considerata aumento di volume e non è soggetta nemmeno ad autorizzazione, purchè effettuata con strutture precarie;
- non è considerato aumento di volume la chiusura di verande o balconi (né può parlarsi di aumento di superficie ove l'intervento si effettui anche mediante l'abbattimento di un muretto).

Dalla lettura di tale sentenza non sembra essere posta in discussione la realizzazione della copertura che, nel caso di specie, viene considerata parte integrante della veranda.

1.3.2.3. Chiusura di un balcone e abbattimento del muro perimetrale

Il TARS Palermo n. 420 del 21/10/2003. Con Ordinanza prot. n. 11664 del 17/01/2001 il Comune di Palermo ha ordinato al ricorrente di dimettere le opere realizzate nell'immobile di sua proprietà. Tali opere consistono in "chiusura con veranda del balcone sito sul retrospetto dell'immobile per mezzo di una struttura precaria in alluminio e vetri con abbattimento del muro perimetrale. Il TARS sottolinea che "la costruzione di veranda in struttura precaria ex art. 9 della L.R. n. 37/1985 non implica aumento di volumetria e non necessita di autorizzazione né di concessione edilizia (Corte di Appello di Messina, 20/12/2000)".

1.3.2.4. Copertura di uno spazio interno e destinazione d'uso del suolo coperto

TARS Palermo n. 1815 del 06/10/2009. Con Ordinanza n. prot. 34803 del 21/12/2005 il Comune di Castellammare del Golfo ha ordinato al ricorrente di

non iniziare le opere realizzate nell'immobile di sua proprietà. Tali opere consistono in “copertura di uno spazio antistante il fabbricato, della profondità di ml 10,80 e della larghezza di ml 5,00, chiuso da tre lati, coperto da un pergolato già autorizzato, e chiusura del suo lato aperto con strutture precarie”.

Il si sofferma su due tematiche, quella della precarietà e quella della destinazione d'uso. In particolare:

- l'opera è precaria con riguardo alle caratteristiche del manufatto e alla sua agevole rimovibilità, indipendentemente dall'uso che se ne intenda fare (ossia con riguardo alle sole caratteristiche strutturali e non anche funzionali dell'opera);
- il proprietario dell'immobile non può vantare diritti verso terzi per effetto delle modifiche delle superfici, ove per modifiche deve evidentemente farsi riferimento agli interventi assentiti in applicazione dei commi 1 e seguenti dell'art. 20 in argomento. Orbene, una volta ammessa la copertura di spazi interni con strutture precarie, appare evidente che la destinazione d'uso delle superfici risulta ampliata per effetto della possibilità della sosta e della permanenza al chiuso e, quindi, variata in qualità; in tal senso la norma ha carattere eccezionale e derogatorio, proprio perché prevede che la copertura non crei volumetria computabile (cosa che, in assenza della norma di cui alla L.R. 4/2003, invece accadrebbe);
- la destinazione d'uso cui fa riferimento il legislatore regionale va riferita a quella che già appartiene all'edificio, sul quale gli interventi vengono operati; essendo lo spazio interno accessibile a un fabbricato, infatti, la destinazione d'uso di quest'ultimo si trasmette alla copertura divenuta fruibile, così che la destinazione delle superfici interne e la destinazione d'uso del fabbricato risultino omogenee;
- in Sicilia, a norma dell'art. 20 L.R. 04/2003, può essere autorizzata la copertura degli spazi interni con strutture precarie, nei limiti strutturali di cui al primo comma, laddove non venga alterata la destinazione d'uso dello spazio medesimo così come risultante dalla complessiva destinazione d'uso del fabbricato a cui è funzionale.

La disamina dei dispositivi delle sentenze amministrative aiutano a comprendere che la discriminante tra le cosiddette “opere interne” e quelle soggette ad autorizzazione e/o concessione edilizia sta nel criterio costruttivo, ossia il criterio “strutturale” e non quello “funzionale”. Ciò significa che le opere interne possono essere mantenute nel tempo, pur essendo facilmente smontabili. Pertanto non sono classificabili tra le opere interne quelle dotate di ancoraggio (ai muri o al pavimento) ma solo quelle smontabili, quindi imbullonate su staffe.

1.3.2.5. Il cambio di destinazione d'uso del suolo

Altro argomento affrontato dai giudici è quello relativo alla destinazione d'uso del suolo. Dalla lettura dei dispositivi delle Sentenze dei TAR Palermo e Catania

si evince che la destinazione d'uso cui fa riferimento il legislatore regionale va riferita a quella che già appartiene all'edificio, sul quale gli interventi vengono operati; se lo spazio interno è accessivo a un fabbricato, infatti, la destinazione d'uso di quest'ultimo si trasmette alla copertura divenuta fruibile, così che la destinazione delle superfici interne e la destinazione d'uso del fabbricato risultino omogenee.

1.3.3. Il report della casistica a Palermo

A Palermo il maggior numero di comunicazioni hanno riguardato la chiusura di balconi e verande di retrospetto e terrazze di collegamento nella percentuale del 77,10% nel 2010 e dell'82,20% nel 2011.

Per tali fattispecie non sussistono motivi ostativi o interpretazioni difformi dalla norma che, nei casi di specie è chiara.

Pertanto la chiusura con strutture amovibili (totalmente smontabili) di balconi coperti prospicienti spazi privati è riconducibile al terzo comma dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003, ed è soggetto a comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85, previo versamento di € 25,00 per mq di superficie da chiudere.

Lo stesso dicasi per la chiusura di terrazze di collegamento che sono assoggettate al versamento di € 50,00 per mq di superficie da chiudere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003. In questo caso non può essere presa in considerazione la prospicienza su spazi pubblici (vie o piazze) in quanto tali terrazze, che fungono da collegamento tra palazzi, nella quasi totalità dei casi sono prospicienti pubbliche vie o piazze.

Altra casistica di portata minore riguarda la copertura di chiostrine (in percentuale l'1,35% nel 2010 e del 1,10% nel 2011), in totale 14 casi dal 2010 al 2011, espressamente prevista prevista dal 1° comma dell'art. 20 L.R. 4/2003, assoggettata al versamento di € 50,00 per mq di superficie da coprire.

Il vero problema interpretativo riguarda invece le seguenti fattispecie:

- Tettoie e verande su terrazze e/o lastrici solari;
- Tettoie e verande su spazi esterni pertinenziali.

1.3.4. Coperture che insistono su terrazze e/o lastrici solari degli edifici

Filtrando la legge attraverso i pareri degli Organi regionali e le numerose sentenze amministrative sembrerebbe che le coperture non possano essere ammesse laddove si tratti di terrazze di copertura e senza che sulle stesse insistano unità immobiliari complanari. Con ciò si richiama quanto oggetto dei pareri degli organi regionali in tema di sopraelevazione ed in merito al concetto di sagoma. Considerato che la tettoia sul terrazzo di copertura aumenta l'altezza del fabbricato e, quindi, ne varia la sagoma, la realizzazione di tettoie osta con il disposto dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 e dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003, in quanto non è possibile variare la sagoma della costruzione. Le tettoie e le verande sui lastrici

solari degli edifici non possono quindi essere consentite, tranne il caso di terrazze pertinenziali di unità immobiliari complanari (cosiddette “terrazze a livello”).

1.3.5. Coperture di spazi esterni pertinenziali

In tali casi la legge ammette la copertura di spazi interni senza che venga data una definizione di tali spazi. Ci ha pensato però la Regione che, attraverso l’Ufficio Legislativo e Legale, ha definito spazi interni “quelli all’interno della sagoma esterna dell’edificio” quali chiostrine, cortili e patii. I regolamenti edilizi comunali contengono in genere la definizione degli spazi interni alle costruzioni. Il Regolamento Edilizio di Palermo possiede una sua definizione di spazi interni agli edifici, intendendo per spazi interni “*le aree scoperte circondate da costruzioni per la lunghezza superiore a 3/4 del perimetro*”. Questa definizione deve però essere integrata con quanto indicato dal legislatore e, nella specie, al 4° comma dell’art. 20 L.R. 4/2003 che così recita: “*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*”. Da quanto sopra si desume che nulla osta alla copertura di cortili, chiostrine e patii mentre per quanto attiene gli spazi esterni pertinenziali (o aree private come definite dalla legge) possono essere realizzate le coperture a condizione che non venga variata la destinazione d’uso del suolo, che restino aperte almeno da un lato e che vengano realizzate con strutture precarie. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione di uno spazio pavimentato esterno al fine di alloggiare la tettoia, dovrà prima essere ottenuta la concessione edilizia per le opere murarie (aumento della S.n.r.) e successivamente potrà essere comunicata la collocazione della tettoia. Lo stesso dicasi per i gazebo da collocare sulle terrazze e sui giardini, che devono essere aperti da un lato e posizionati su spazi pavimentati, tranne il caso di gazebo direttamente infissi sul terreno vegetale.

Le strutture precarie di cui all’art. 20 devono essere così limitate:

- Devono essere totalmente smontabili.
- Non devono eccedere i mq 50,00.
- Non devono variare la destinazione d’uso del suolo.
- Non devono essere prospicienti su pubbliche vie o piazze.

A tal fine ritengo opportuno entrare nel merito delle sopra elencate definizioni.

1.3.6. Definizione di struttura precaria

La struttura si intende precaria laddove è costituita da elementi facilmente e total-

mente smontabili ed indipendentemente dalla temporaneità della struttura. La giurisprudenza dei Tribunali amministrativi Siciliani riconosce la differenza tra la normativa nazionale e quella regionale in tema di opere precarie, vista la speciale norma introdotta con l'art. 20 della L.R. 4/2003 che fa riferimento alla facile rimovibilità delle strutture indipendentemente dall'uso realmente precario e temporaneo che se ne vuole fare.

1.3.7. Ammissibilità della copertura di terrazze

Sull'ammissibilità della realizzazione della copertura di terrazze si richiama il punto 3.6.4. del parere del C.G.A. n. 149 del 17/05/2010, condiviso con il successivo Decreto Presidenziale n. 221 del 05/04/2011, che ammette, per le semplici terrazze la realizzazione contemporanea della copertura e della chiusura perimetrale ove la superficie interessata non sia superiore a mq 50,00. Al precedente punto 3.6.3. dello stesso parere viene ritenuta ammissibile la copertura della porzione di lastrico solare a copertura delle terrazze di collegamento.

1.3.8. Dimensione in pianta della copertura

Sulle dimensioni della copertura/chiusura delle terrazze sono nati problemi interpretativi in considerazione che, letteralmente, sembrerebbe consentita la chiusura di "terrazze non superiori a mq 50,00" e non la chiusura di mq 50,00 di struttura precaria in terrazze di dimensioni maggiori. Tale interpretazione è però inconcepibile nel momento in cui consente la saturazione di terrazze non superiori a mq 50,00, costituenti una vera e propria sopraelevazione e non la chiusura di mq 50,00 di terrazze di maggiori dimensioni, con ciò comportando un intervento meno invasivo. La dimensione massima di mq 50,00, intesa come somatoria di tutti gli interventi eseguiti sulla stessa unità immobiliare, sembra essere la più realistica e praticabile.

1.3.9. Variazione della destinazione d'uso del suolo

Non vi è alcun dubbio che la trasformazione da suolo vegetale a spazio pavimentato costituisca una mutazione della destinazione d'uso del suolo e che, nella fattispecie, occorra ottenere una concessione edilizia preventiva alla collocazione della tettoia. Dubbi interpretativi nascono allorché si tratti di destinare uno spazio chiuso a veranda, precedentemente destinato a terrazza. L'Ufficio non ha mai ammesso l'ampliamento degli immobili attraverso la demolizione del muro perimetrale sito tra l'edificio e la veranda in quanto ciò rappresenta a tutti gli effetti un ampliamento di superficie utile e di volumetria e l'effetto che si ottiene è la trasformazione della S.n.r. in S.u.

Non è mai stata ammessa la realizzazione di cucine in muratura o di altri arredi fissi che comportassero la classificazione della veranda in vano utile. Nulla invece può dirsi sull'utilizzazione di tali spazi, qualora vengano utilizzati coerente-

mente con la destinazione d'uso dell'unità immobiliare a cui afferiscono, come nel caso della somministrazione di bevande e/o alimenti per l'attività di ristorazione o la collocazione di sedie e/o divani nelle pertinenze delle residenze. L'importante è comunque che nella veranda non debbano essere realizzate opere o arredi murari e tali da pregiudicarne la precarietà.

1.3.10. Prospicienza su pubbliche vie o piazze

La nota dell'A.R.T.A. in esame introduce una maniera diversa di considerare la prospicienza su pubbliche vie o piazze, nel senso che l'estensore del parere considera alla stessa stregua la prospicienza e la visibilità. Quindi, secondo l'Organo regionale, quando un prospetto è visibile da una strada, anche se non prospiciente sulla stessa in quanto perpendicolare, tale prospetto è da considerarsi "prospiciente su pubbliche vie o piazze". Si dissente apertamente su quanto sopra evidenziato in considerazione che risulterebbe impossibile verificare la "visibilità" dei prospetti soprattutto allorquando l'edificio si trova in prossimità di piazze o di strade molto larghe. Il criterio da adottare non può che essere quello di considerare prospiciente solo il prospetto principale che si affaccia sulla strada, indipendentemente dall'arretramento dello stesso, mentre non sono da considerare tali i prospetti laterali e, a maggior ragione, il retro prospetto ove quest'ultimo non si affacci direttamente su strade pubbliche.

1.3.11. Conclusioni

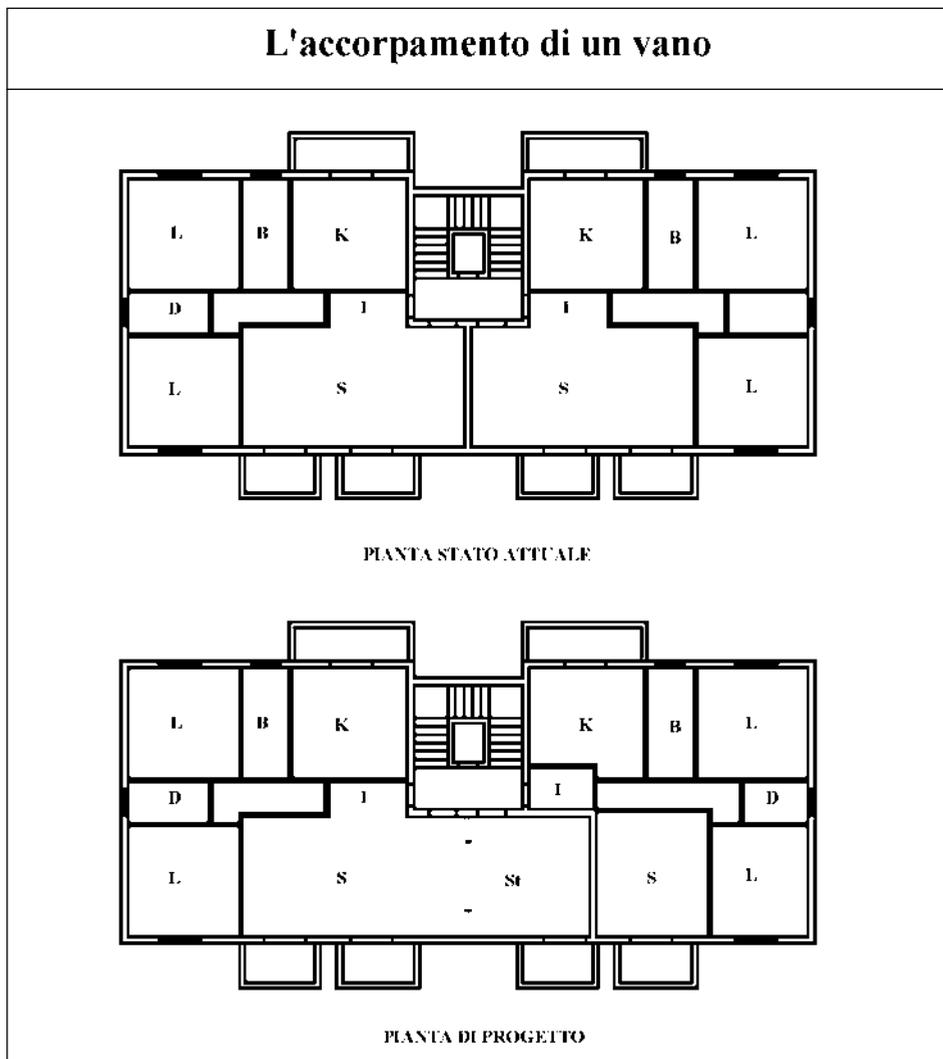
Alla luce di quanto sopra evidenziato ritengo che i comuni dovrebbero dotarsi di un regolamento ad ampio raggio che comprenda tutta la casistica della cosiddette "verande", magari includendo anche le altre fattispecie di opere interne (fusioni con interventi strutturali) e tutto quanto relativo agli impianti fotovoltaici.

I suggerimenti per la definizione delle problematiche afferenti le verande possono essere così riassunte:

- Non consentire la realizzazione di tettoie e verande su lastrici solari sui quali non insistono unità immobiliari (o parti di esse) complanari;
- Consentire la realizzazione di tettoie e verande in struttura precaria su spazi esterni pertinenziali, a condizione che almeno uno dei lati perimetrali rimanga aperto;
- Consentire la chiusura di balconi e verande coperte e poste su fronti non prospicienti pubbliche vie o piazze e la copertura di cortili e chiostrine;
- Chiarire, ove necessario, il concetto di prospicienza su pubbliche vie o piazze nel senso di stabilire o meno un arretramento (per esempio quello di ml 3,00 dal fronte interessato) considerato peraltro che la chiusura di terrazze di collegamento esula da tale condizione e che l'art. 20 L.R. 04/2003 non ne fa espressamente divieto e che tale limitazione esce fuori solo da un rimando all'art. 9 della L.R. 37/1985, di cui al comma 3° del citato art. 20.

DISEGNO N. 1

L'AMPLIAMENTO DI UN APPARTAMENTO PER EFFETTO DELL'ACQUISIZIONE DI UN VANO DELL'UNITÀ ADIACENTE



Nel grafico viene illustrato l'ampliamento di un appartamento per effetto dell'accorpamento di un vano facente parte dell'appartamento limitrofo. Viene inoltre prevista la diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento ridotto per effetto della perdita del vano. Sia la modifica della distribuzione dei tramezzi interni che la variazione della consistenza dei due appartamenti sono lavori rientranti nella fattispecie delle "opere interne", normate dall'articolo 9 della L.R. n. 37/85 e, pertanto soggette alla sola presentazione della relazione tecnica contestualmente all'inizio dei lavori stessi.

TABELLA 2
Interventi soggetti alla sola comunicazione

| TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO | RIFERIMENTO NORMATIVO |
|--|------------------------|
| 1) Edilizia residenziale e destinazioni produttive compatibili: | |
| • Accorpamento di intere unità immobiliari limitrofe o di soli vani | art. 9 L.R. 37/85 |
| • Chiusura con struttura precaria di balconi e verande | art. 9 L.R. 37/85 |
| • Chiusura di terrazze di collegamento con struttura precaria | art. 20 L.R. 4/03 |
| • Copertura di spazi interni con strutture precarie | art. 20 L.R. 4/03 |
| • Eliminazione o spostamento di pareti interne o di parte di esse | art. 9 L.R. 37/85 |
| • Opere interne che rispettano le originarie caratteristiche costruttive per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alla lett. A) dell'art. 2 del D.M. 1444/68 (<i>centri di interesse storico-ambientale</i>) | art. 9 L.R. 37/85 |
| • Realizzazione di controsoffitti e piccoli soppalchi non abitabili | art. 9 L.R. 37/85 |
| • Realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici* | art. 9 L.R. 37/85 |
| • Sostituzione o consolidamento di scale interne o di solai interpiano* | art. 9 L.R. 37/85 |
| 2) Edilizia industriale: | |
| • Attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (<i>bracci di scarichi e pensiline</i>) nonché da navi (<i>bracci sostegno manichette</i>) | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc. | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Baracche a elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato* | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Cabine per trasformatori o per interruttori elettrici | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento* | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate* | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Garitte* | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi* | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata* | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Tettoie di protezione dei mezzi meccanici* | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| • Trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione | Circ. M.LL.PP. 1918/77 |
| N.B. Se le sopraindicate opere riguardano immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi delle leggi nn. 1089 1497 del 1939 (oggi D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") occorre preventivamente acquisire il nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. | |
| * Contattare precauzionalmente l'ufficio tecnico prima di intraprendere i lavori (<i>potrebbe essere richiesta l'autorizzazione edilizia</i>). | |