

# Comune di Realmonte

*(Provincia di Agrigento)*

N. 12 DEL REGISTRO del 05/03/2009

**ORIGINALE**

DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE COMUNICAZIONI AI SENSI DELLE LEGGI REGIONALI N.37/1985, 4/2003 E 15/2006 E LORO SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

L'Anno **DUEMILANOVE**, il giorno **CINQUE** del mese di **FEBBRAIO**, alle ore 19:00 presso l'Aula Consiliare di questo Comune, alla seduta di **1^ CONVOCAZIONE**, disciplinata dall'art. 30, della L.R. 06/03/1986, n. 9, esteso ai Comuni dall'art. 58 della stessa Legge Regionale, in sessione **ORDINARIA** ai sensi dell'art. 26 dello STATUTO COMUNALE e nei termini previsti dalle L. R. n. 43/91 e 7/92 e successive modifiche ed integrazioni, si procede all'appello del Consiglio Comunale convocato, con il seguente esito

CONSIGLIERI	PRESENTE	CONSIGLIERI	PRESENTE
Incardona Angelo	SI	Gucciardo Francesco	*
Coco Giovanni	SI	Frumusa Maria Annunziata	SI
Puccio Pietro	SI	Mantisi Matteo	SI
Grieco Marino	NO	Montante Calogero	NO
Burgio Alfonso	SI	Gaipa Angelo	NO
Cottone Stefano	SI	Cappello Giusi	NO
Giarrizzo Silvestre	SI	Schillaci Calogero	SI
Giarrizzo Celauro Anna Maria	NO		

Assume la Presidenza il Consigliere Comunale **COCO GIOVANNI** nella qualità di Presidente del Consiglio Comunale

Partecipa il Segretario Comunale Dott. **INCENZO CHIARENZA**, Sindaco e Vice Sindaco Cappello.

\*Gucciardo Francesco componente sospeso, giusta nota Prefettura del 06 novembre 2007 (art.59, comma 1, del Decreto Leg.vo n.267/2000).

## IL PRESIDENTE

Essendo risultato legale, ai sensi del citato comma dell'art. 30, L.R. n. 9/86, il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTO** che, in relazione all'argomento, è stato rispettato il disposto normativo relativo al corredo dei pareri tecnici sulla proposta, ha adottato la seguente deliberazione.

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE COMUNICAZIONI AI SENSI DELLE LEGGI REGIONALI N.37/1985, 4/2003 E 15/2006 E LORO SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

IL PRESIDENTE

Invita il Segretario Comunale a chiamare l'appello.

Dopo aver chiamato l'appello si ha il seguente risultato:

Presenti n.09

Assenti (Giarrizzo Celauro Anna Maria, Gaipa Angelo, Cappello Giusi, Grieco Marino e Montante Calogero).

Il Presidente pone il punto all'ordine del giorno riferendo l'antefatto:

Si era portato l'argomento in Consiglio Comunale e se ne è chiesto il rinvio alla data odierna per approfondimenti.

Il Consigliere Giarrizzo Silvestre afferma che gli sembrava che si parlasse della zona agricola non della zona C.

Il Consigliere Schillaci, siccome il suddetto regolamento prevede la realizzazione di strutture precarie per lotti che misurano un minimo di mq. 1.000 (mille), ritiene necessario permettere anche a quei cittadini che si trovano nella condizione di essere proprietari di lotti inferiori al lotto minimo, di poter realizzare una piccola struttura precaria in zona agricola. Interviene l'Arch. Vella, il quale chiede di riflettere sull'esigenza di porre un limite all'edificazione selvaggia in quanto con la scusa dell'esigenza di creare strutture precarie si possano creare abitazioni definitive.

Il Presidente propone una sospensione di 10 minuti per definire di concerto con i Capi gruppo il massimo della superficie precaria da poter costruire nelle aree da 500 mq e 1000 mq.

Si riprende la seduta, accertata la presenza dei Consiglieri comunali e del numero legale, il Presidente dà lettura dell'emendamento così come modificato:

al cap.2 lett. d) anziché "è fatto comunque obbligo del rispetto delle distanze minime dai confini previste dallo strumento urbanistico vigente" leggasi "dai confini di ml 5,00".

Al cap.2 dopo la lettera d) è aggiunta la lettera d bis) contenente le seguenti parole: "limitatamente alle zone "E" dello strumento urbanistico, per lotti compresi fra 500 mq. e 1000 mq. si possono autorizzare strutture precarie vincolate all'uso agricolo del fondo pari ad una superficie di 6,00 mq. fermo restando i vincoli della distanza minima dai confini.

Il Presidente quindi pone a votazione la modifica dell'emendamento in questione per alzata e seduta, che viene approvato all'unanimità dei Consiglieri presenti.

A questo punto il Presidente pone a votazione l'intero regolamento così come emendato nella presente seduta, per alzata e seduta, che viene approvato all'unanimità dei consiglieri presenti:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione

UDITI gli interventi

VISTO l'esito della superiore votazione, con voti unanimi

DELIBERA

1. DI APPROVARE l'emendamento così come contenuto nel testo modificato allegato alla presente.

# Comune di Realmonte

(Provincia di Agrigento)

**SETTORE: V SETTORE URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI**

## **PROPOSTA DI ATTO DELIBERATIVO**

**OGGETTO:** Approvazione Regolamento comunale per la disciplina delle Autorizzazioni e delle Comunicazioni ai sensi delle Leggi Regionali n°37/1985, n°26/1986, n°4/2003 e n°15/2006 e loro successive modifiche ed integrazioni.

**ORGANO COMPETENTE: CONSIGLIO COMUNALE**

Realmonte, 17/02/2009

**IL PROPONENTE**  
(arch. Giuseppe Vella)



Il sottoscritto **Arch. Giuseppe VELLA**, Responsabile del V Settore del Comune.

**Premesso:**

- Che nonostante le direttive impartite ed i vari tentativi di uniformare giudizi ed interpretazioni su diversi temi, che di seguito si esplicheranno, continuano a pervenire al Settore Urbanistica numerose istanze da parte di cittadini finalizzate ad ottenere l'Autorizzazione per la costruzione di tettoie, box auto, depositi per attrezzi agricoli, rifugi a servizio dell'agricoltura, stenditoi coperti, lavanderie e tutta una serie di volumi tecnici per il ricovero di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni c/o di edifici, da realizzare con strutture precarie.
- Che in tal senso le richieste fanno riferimento alle disposizioni indicate dall'art.5 della L.R. n°37/85. ove, tra l'altro, è stabilito che le predette opere non sono soggette a Concessione Edilizia, ma a semplice Autorizzazione il cui rilascio non comporta il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione previsti dall'art.3 della Legge n°10 del 28/01/1977, ma solo l'assunzione preventiva da parte del Titolare dell'atto finale, dei pareri Tecnico ed Igienico Sanitario e di eventuali pareri di Enti di tutela di vincoli insistenti sulle aree oggetto d'intervento.
- Che questa ultima circostanza, unitamente alle altre prerogative scaturenti dalle disposizioni di cui all'art.26 della Legge n°47/85 così come modificato dall'art.9 della L.R. n°37/85, ha incrementato le richieste dei privati tendenti ad ottenere, senza alcun limite, quelle autorizzazioni previste dal citato art.5 della L.R. n°37/85.
- Che infine, con l'introduzione delle cosiddette deroghe "... a qualunque altra disposizione di legge..." stabilite dall'art.20 della L.R. n°4 del 16/04/2003 modificato con l'art.12 della L.R. n°15 del 14/04/2006, emergono tutta una serie di complesse problematiche sulle quali l'A.R.T.A. (con nota n°53969 di protocollo del 19/09/2003) prima, l'Ufficio Legislativo e Legale (con nota n°1697 di protocollo del 04/02/2004) dopo e l'art.12 della L.R. n°15 del 2006 successivamente hanno avuto modo di chiarire i vari aspetti giuridici in risposta ad appositi quesiti avanzati da diversi Comuni di Sicilia.
- Che con la scorta di tali note ed alla luce di quanto chiarito con la Circolare dell'A.R.T.A. n°2 del 5 marzo 2004, si rimettono all'approvazione del Consiglio Comunale i seguenti criteri che l'Ufficio Tecnico dovrà osservare per l'istruttoria delle istanze, ai sensi dei citati art.5 e art.9 della L.R. n°37/85, in uno con la posizione giuridica da assumere nei riguardi delle cosiddette deroghe stabilite dall'art.20 della L.R. n°4 del 16/04/2003 distinti nei capitoli che seguono:

CAPO I°

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Ai sensi dell'art.5 della L.R. n°37 del 10/08/1985 modificato dall'art.5 della L.R. n°26 del 15/05/1986, l'**Autorizzazione Edilizia** sostituisce la Concessione Edilizia (oggi *Permesso di Costruire*) per gli interventi di Manutenzione Straordinaria così come definita alla lettera b) dall'art.20 della L.R. n°71 del 1978 e comunque per quelle opere che costituiscono "pertinenze" o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.

a) Sono definite con il termine di "pertinenze", da valutare come "Snr" (*Superficie non residenziale*) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto normativo dell'articolo 5 della L.R. n°37/85 e degli articoli 2, 3 e 4 del Decreto Ministeriale dei LL.PP. n°801 del 10/05/1977:

a.1) i gazebo a servizio della residenza limitatamente ad uno per unità immobiliare e giardino: (*tale struttura non può essere tompagnata e può essere munita di piante rampicanti e fili di sostegno*);

a.2) i pergolati e le tettoie a servizio della residenza (*su giardini esclusivi o condominiali*);

- b) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione, destinati alla conservazione e deposito di attrezzi agricoli, rifugi o box auto che non abbiano comunque destinazione abitativa (*ciò in armonia con quanto chiarito con Circolare dell'ARTA n°2/92 – DRU del 20/07/1992*).
- c) sono definiti con il termine di "volumi tecnici", e come tali non computabili ai fini dell'accertamento di quelli massimi consentiti, "quei volumi destinati ad ospitare le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti al servizio dei fabbricati, senza assumere il carattere di vani chiusi ed abitabili".

La richiesta di "Autorizzazione" per la realizzazione delle predette strutture dovrà essere corredata dei seguenti allegati:

- A) Titolo di proprietà;
- B) Eventuale Concessione Edilizia dell'immobile interessato;
- C) Eventuale Certificato di abitabilità e/o agibilità;
- D) Eventuale Nulla Osta del Condominio se la richiesta riguarda un edificio condominiale;

E) ELABORATI GRAFICI così distinti:

- E.1) Relazione Tecnica (*di cui alla successiva lettera F*);
- E.2) Aerofotogrammetria in scala 1:2000 con la localizzazione dell'edificio interessato;
- E.3) Particolare planimetrico in scala 1:500 con la localizzazione dell'edificio interessato;
- E.4) Stralcio dello strumento urbanistico vigente, con campitura della zona interessata in scala 1:2000;
- E.5) Grafici illustrativi: pianta, sezione e prospetti in scala 1:100 con l'indicazione particolareggiata degli impianti da installare;
- E.6) Particolari costruttivi in scala 1:20;
- E.7) Tipologia e consistenza dei materiali impiegati per le strutture verticali e per quelle orizzontali;
- E.8) Prospetti in scala 1:100 di tutte le facciate dell'edificio interessato in rapporto con quelli immediatamente limitrofi (*con allegata la distinta dei colori da utilizzare*);
- E.9) Documentazione fotografica dei luoghi;
- E.10) Accettazione incarico di Direzione lavori da parte di Tecnico abilitato.

F) RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA IN CUI SONO TRATTATI I SEGUENTI PUNTI:

- F.1) Motivi per i quali è necessaria l'installazione dell'impianto proposto specificandone: o la totale inesistenza o perché l'impianto esistente non è sufficiente quanto a documenti;
- F.2) Calcoli statici delle strutture approvati dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento;
- F.3) Nulla Osta della Soprintendenza ai BB. CC. ed AA. o di altro Ente di tutela nei casi in cui l'immobile interessato ricada in zona sottoposta a vincolo;
- F.4) Schema degli impianti proposti, dotati di regolare certificato di omologazione e/o calcoli impiantistici dotati di apposito Nulla Osta rilasciato dagli Enti esterni preposti (*riservato per la realizzazione dei volumi Tecnici*);
- F.5) Modalità e tempi di esecuzione;
- F.6) Dichiarazione con cui si asseveri che per la realizzazione delle opere e per la messa in opera degli impianti proposti saranno rispettate tutte le vigenti norme tecniche ed amministrative di ordine regionale, nazionale e comunitario;

- F.7) Eventuale relazione idro – geologica nel caso di Autorizzazione allo scarico per impianto disperdente (nei casi in cui è consentita tale tipologia ed in particolare nelle zone non servite da pubblica fognatura).
- G) LIMITI IMPOSTI PER LA REALIZZAZIONE DEI VOLUMI TECNICI E DELLE PERTINENZE:
- G.1) E' da considerare come superficie di massimo ingombro dei superiori volumi tecnici e delle pertinenze quella corrispondente alla proiezione orizzontale della relativa copertura, di qualsiasi natura e consistenza, comprensiva di sbalzi e di aggetti.
- G.2) Per mitigare l'impatto ambientale, la superficie coperta delle strutture pertinenziali dovrà essere contenuta entro il 25% della superficie netta dell'area interessata o del terrazzo libero e, in ogni caso, non dovrà superare i mq.50.00. Faranno eccezione i vani tecnici, la cui volumetria dovrà essere contenuta entro il limite del 2% del volume complessivo dell'intero immobile, per cui la parte eccedente dovrà essere computata come volumetria ammissibile nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per la zona interessata.
- G.3) Esperite le superiori formalità cd "*in analogia*" a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.20 della L.R. n°4/2003, la D.I.A. (*Denuncia Inizio Attività*) potrà essere accordata previo pagamento, in unica soluzione, di un contributo pari ad €50,00 (*euro cinquanta*) per ogni metro quadrato di superficie coperta relativa alle pertinenze. Invece, per i volumi tecnici il superiore contributo di €50,00 sarà incrementato di ulteriori €25,00 (*euro venticinque*).
- G.4) Per le strutture di cui al punto G.1 si pone la condizione di non creare nocumeto all'unicità ed alle caratteristiche architettoniche dei prospetti prospicienti le vie pubbliche. Per la costruzione di falda e coperture a tetto relative ad edifici esistenti, ivi compresi le strutture di ricovero di serbatoi idrici, oltre all'acquisizione preventiva del N.O. rilasciato dal Genio Civile di Agrigento per quanto riguarda le nuove strutture – o la verifica di non pregiudizio statico delle strutture esistenti - è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza ai BB. CC. AA., nel caso in cui l'immobile interessato ricada in altre parti del territorio vincolato da specifiche normative di salvaguardia. In questo caso, le coperture dovranno essere rifinite con coppi siciliani di argilla cotta dotati di grondaie e discendenti della stessa essenza, o in rame (*e comunque per come stabilirà la Soprintendenza*).
- G.5) Stabilire il termine di validità dell'Autorizzazione in dodici mesi (*anni uno*), decorrenti dalla data del relativo rilascio. La denuncia d'inizio delle opere dovrà essere depositata al Comune, pena decadenza, completa e entro e non oltre tre mesi dalla data di rilascio. Nella stessa dovranno essere indicate le generalità del costruttore e quelle del Direttore dei Lavori nonché il protocollo della domanda iniziale e del Responsabile del Procedimento. Il controllo sarà effettuato dal Responsabile del Procedimento che ha istruito la pratica.
- G.6) I manufatti con caratteristiche dimensionali superiori a quelle fissate nel punto G.2, non rientrano nella fattispecie edilizia pertinenziale e, come tali sono quindi assoggettate a regime concessorio.
- G.7) L'accertamento di eventuali difformità e/o della mancata autorizzazione, nel rispetto del presente regolamento; e/o della modifica di destinazione d'uso, costituiscono "*reati permanenti*" per i quali non sono applicabili le procedure di sanatoria previste nel testo vigente dell'art.13 della Legge n°47 del 28/02/1985 così come sostituito dall'art36 del D.P.R. n°380 del 2001 e, come tali, comportano la demolizione delle stesse e la relativa messa in pristino.
- G.8) Qualora non sia possibile attivare la procedura della demolizione o la messa in pristino dei luoghi interessati, il titolare dell'abuso dovrà corrispondere al Comune la sanzione prevista per

legge, ferma restando l'attivazione delle procedure di ordine giudiziario conseguente al tipo di reato accertato.

G.9) Qualsiasi tipo di manufatto oggetto del presente regolamento dovrà essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine del mantenimento delle condizioni di decoro prescritte dal Regolamento Edilizio vigente. Tutte le strutture, fatta eccezione per i volumi tecnici, dovranno essere realizzate con materiale precario, di facile smontaggio e senza ricorrere ad alcuna opera di demolizione;

G.10) le strutture già autorizzate, ma che hanno scaduti i termini di validità, hanno tempo 120 giorni, decorrenti dall'esecutività della presente, per regolarizzare la propria posizione senza aggravii nella spesa.

Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti disciplinati dal presente REGOLAMENTO - DIRETTIVA, relativamente a forma, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive, dovrà essere preventivamente autorizzata salvo quanto previsto per le opere soggette a semplice comunicazione.

## CAP.2

### CRITERI DA TENERE PER LE DEROGHE: STABILITE DALL'ART.20 L.R. 17/04/2003

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art.20 della L.R. n°4 del 17/04/2003, prendendo atto della oggettiva difficoltà interpretativa della norma in questione e l'assenza, al momento, di un apposito orientamento giurisprudenziale, con la scorta delle valutazioni formulate dall'A.R.T.A e dall'Ufficio Legislativo e Legale della Regione Siciliana, richiamati in premessa, si ravvisa la necessità di chiarire quanto segue:

**a)** L'art.36 della L.R. n°71/78 prevede il rilascio della Concessione Edilizia per l'*"esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale"*;

**b)** L'art.5 della citata L.R. n°37/85 (come integrato dall'art.5 della L.R. n°26/86) consente il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia per una serie di opere edilizie e lavori che abbiano certamente una minore incidenza nel contesto delle trasformazioni edilizie assentibili non soggette peraltro alla corresponsione degli Oneri Concessori (*ex art.3 della Legge n°10/77*), perché non comportano di fatto alcun *"carico urbanistico"* [sarà consentito il mantenimento di tali strutture precarie a condizione che le stesse rispondano a caratteristiche estetiche idonee (*materiale da utilizzare per la loro realizzazione o per il rivestimento delle stesse è il legno; eventuali altri materiali che si proporranno dovranno essere approvati preventivamente dall'Ufficio Tecnico*)]. Si rende necessario specificare, nella fattispecie, che le strutture precarie di cui trattasi che occupino suolo pubblico autorizzato non creano limitazione per le proprietà finitime e sono regolamentate solo dall'obbligo di non ostruire varchi pubblici e passaggi carrabili autorizzati in deroga; la distanza minima dal confine della proprietà pubblica deve essere non inferiore ad un metro – distanza utile a consentire un'agevole ispezione per ragioni di sicurezza (*tale fascia non deve essere occupata da niente e deve quindi presentarsi libera*);

**b bis)** la realizzazione dei detti *depositi o rifuggi*, in zona agricola, devono avere una superficie coperta massima pari a 25 mq. per lotti che abbiano una superficie non inferiore a 1000 mq.; mentre potrà essere concesso di realizzare una superficie coperta massima pari a 30 e 35 mq. per lotti che abbiano una superficie di terreno disponibile non inferiore rispettivamente a 1500 mq. e a mq. 2500; potrà altresì essere concesso di realizzare una superficie coperta massima pari a 40 e 45 mq. per lotti che abbiano una superficie di terreno disponibile non inferiore rispettivamente a mq. 4000 e a mq. 5000;

c) per le opere di cui alla lettera b) il Concessionario è tenuto, prima del rilascio dell'Autorizzazione, a versare in favore delle casse del Comune l'importo pari a quanto stabilito con *Delibera di G.M. n°13 del 24/01/2008* e successive modifiche ed integrazioni quali diritti tecnici;

d) nell'ambito delle Autorizzazioni e delle Autorizzazioni di mantenimento di depositi per attrezzi agricoli o rifugi, per come disciplinati alle lettere precedenti **b) e b bis)**, sarà, eventualmente, consentito realizzare anche un Servizio igienico con identiche caratteristiche costruttive e con accesso dall'esterno che sarà munito di: 1) una tazza "W.C."; 2) un lavabo (*il tutto collegato alla rete fognante o a sistema autonomo di scarico da autorizzare ai sensi della Normativa Vigente*); è fatto comunque obbligo il rispetto delle distanze minime ( ) *dai confini di ml. 5,00.*

d bis) ( ) *limitatamente alle zone "E" dello strumento urbanistico, per lotti compresi tra 500 mq. e 1000 mq., si possono autorizzare strutture precarie vincolate all'uso agricolo del fondo pari ad una superficie di 6,00 mq., fermo restando i vincoli della distanza minima dai confini.*

e) L'art. 6 della citata L.R. n°37/85 elenca una serie di "opere" irrilevanti dal punto di vista urbanistico edilizio perché riguardanti l'attività agricola (*fatta eccezione per la "manutenzione ordinaria"*) - per le quali non è necessario acquisire alcun titolo o effettuare alcuna comunicazione al Comune.

f) L'art.1, comma 6, della Legge n°443/2001 (\*\*) (*applicabile in virtù del recepimento ex art. 14 della L.R. n.2/2002*) consente l'esecuzione delle opere assentibili a mezzo di Concessione o Autorizzazione Edilizia, mediante la c.d. D.I.A. (*"in alternativa a Concessioni e Autorizzazioni Edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzate in base a semplice Denuncia di Inizio Attività..."*).

g) L'art.9 della più volte citata L.R. n°37/85 consente, invece, l'esecuzione delle "opere - interne alle costruzioni" (*che attengono di norma all'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse*) e la "chiusura di verande o balconi con strutture precarie" (non "prospicienti pubbliche strade o piazze") mediante la contestuale presentazione al Comune di "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 igienico sanitarie vigenti" e un versamento di €.25.00 per mq. Di superficie coperta.

( ) Primo emendamento approvato nella seduta del 05/03/2009;

( ) Secondo emendamento approvato nella seduta del 05/03/2009;

(\*\*) -In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n°398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n°493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n°662, e successive modificazioni:

- 1) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 5 ottobre 1993, n° 398;
- 2) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 3) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge (Legge n°443/2001), l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati: in mancanza si prescinde dall'atto di

ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate:

- 4) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio".

**Elenco di dettaglio ulteriore:**

- Opere di manutenzione straordinaria, (lettera "b" art. 20 L.R. 71/78);
- Restauro e risanamento conservativo (lettera "c" art. 20 L.R. 71/78);
- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (pertinenze o locali tecnologici al servizio di edifici già esistenti);
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M.LL.PP. 02.04.1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- Varianti a Concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione edilizia;
- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- Interventi sottoposti a Concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
- I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali ascensori e dei seminterrati degli edifici esistenti.

*N.B. Se le sopraindicate opere riguardano immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939 (oggi D.Lgs. 22.01.2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"), la D.I.A. deve essere presentata dopo aver acquisito il nulla osta della Soprintendenza ai BB. CC. ed AA.*

Pertanto, le disposizioni ex art.20 devono essere lette come integrazione delle succitate disposizioni regolamentari delle "opere interne".

Tutto ciò secondo il quadro normativo sopra richiamato, (e non solamente perché appare evidente la necessità di una lettura logico - sistematica) ma, soprattutto, in funzione di quanto espressamente richiesto dal comma 2 del citato art.20.

Infatti, diversamente da quanto previsto dall'art.9 della citata L.R. n°37/85, la relazione tecnica da presentare al Comune deve asseverare che le opere da effettuarsi rispettino (oltre le "norme di Sicurezza" e le norme "Igienico Sanitarie") anche le "norme Urbanistiche", e tra queste, quella fondamentale è proprio il citato art.36 della L.R. n°71/78 (vedasi anche l'art.1 della Legge n°10/77) e le norme ad esso strettamente connesse, quali sono quelle prima citate. Pertanto, la prefigurata "deroga ad ogni altra disposizione di legge" contenuta al primo comma dell'art.20, deve trovare il proprio limite applicativo nella relazione tecnica di asseveramento sul rispetto delle "norme urbanistiche", previste al successivo secondo comma, e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, di regolamento oltre che sovracomunali perché non derogati - non riguardanti i parametri edilizi oggetto della deroga in argomento.

Appare utile al riguardo far rilevare che, se sono soggetti ad apposita Autorizzazione Edilizia ex art.5, della L.R. n°37/85 i prefabbricati di modeste dimensioni (quali chioschi, edicole, baracche, piccoli depositi, cabine telefoniche, ecc..) o la regolarizzazione a mezzo di

Autorizzazione di opere "chiusc" di modesta entità (non oltre 60 mq.) per adeguamento a "sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico - sanitarie" (vedasi il comma 7 dell'art.20) di impianti industriali e commerciali di qualsivoglia dimensione (con la Circolare n.1918 del 16/11/1977, il Ministero dei LL.PP. ha già peraltro ritenuto ammissibile eseguire talune di queste opere sugli stabilimenti industriali esistenti, in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo). appare evidente che la copertura di terrazzi, oltre i limiti fissati con la presente DIRETTIVA deve essere soggetta al rilascio di apposita Concessione Edilizia, in quanto trattasi di ampliamento o sopraelevazione di un edificio esistente, comportante trasformazione edilizia del territorio comunale".

Dalla superiore analisi appare utile precisare quanto segue:

- a) la "chiusura di terrazze" è cosa ben diversa dalla "copertura" delle stesse, sia perché ciò è adesso espressamente consentito per la sola "copertura di spazi interni" (vedi il comma 1), sia perché la chiusura delle "verande", "tettoie", "pensiline" e "gazebi" è riferita solamente a manufatti architettonici aperti lateralmente, ma già coperti (e autorizzati o autorizzabili), delimitanti un determinato e limitato volume, ciò diversamente dal più generico concetto di "chiusura" originariamente riferito alle sole verande ed ai balconi dall'art.9 della L.R. n°37/85 (anch'essi comunque delimitati in altezza da elementi di copertura);
- b) le suddette superfici, oggetto di chiusura, non possono essere soggette a "modifica di destinazione d'uso" (ai sensi del comma 6 dell'art.20), ma rimangono pur sempre superfici non residenziali (S.n.r.) che conservano l'uso preesistente, mantenendo così la consistenza dell'immobile, sia in termine di superficie, che di volumetria (a ciò consegue infatti l'esonero degli oneri concessori ex art.3 della Legge n°10/77 salvo per i casi in cui la superficie che si va a coprire non sia mai stata regolarizzata come Superficie non Residenziale "es: copertura di una corte o terrazza per le quali non è dimostrato di aver pagato il Costo di Costruzione");
- c) il divieto alla chiusura (con "strutture precarie") di verande e balconi prospicienti spazi pubblici non può che valere anche nei confronti delle terrazze oggetto di "chiusura" (salvo che la soluzione estetica sia condivisa in sede d'istruttoria e nel caso di Condominio con un verbale approvato unanimemente);
- d) le "chiusure" di verande e terrazze sono relative "a qualunque superficie esistente" e non già "di qualunque superficie", con riguardo - quindi - a qualsivoglia tipo di superficie (compresa quella esistente "tra fabbricati ") e non a qualsivoglia estensione di superficie che deve limitarsi ad un massimo di mq.50,00;
- e) le strutture precarie, in quanto suscettibili alla loro facile rimozione dovranno essere rimosse perché finalizzate a soddisfare bisogni temporanei se ciò viene richiesto, per comprovati motivi, dall'autorità comunale.

Al fine di facilitare i procedimenti istruttori e consentire una rapida e corretta soluzione ai problemi che scaturiscono dall'applicazione delle normative sopra richiamate, si ritiene opportuno che l'Ufficio richieda per ogni Comunicazione di inizio lavori, in mancanza, oltre ai grafici di rito e l'asseveramento, in triplice copia, dei casi che vi ricorrono secondo la seguente casistica.

#### LA RELAZIONE ASSERVERATIVA PER COSTRUZIONI CIVILI DOVRÀ RIGUARDARE:

- ampliamenti delle Unità Immobiliari all'interno della costruzione, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue, anche nei casi in cui, per ottenere l'accorpamento tra due unità, occorre realizzare un collegamento verticale tra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento della scala interna (Autorizzazione o DIA);
- realizzazione e consolidamento di scale interne (Autorizzazione o DIA);

- realizzazione di una finestra o porta/finestra che sporga su cortile interno o su terreno privato, e che comunque non interessi direttamente fronti prospicienti pubbliche strade o piazze e che rispetti le distanze di legge dai confini e dai fabbricati. Se la stessa interessa edifici oggetto di vincoli imposti dalla Soprintendenza ai BB. CC. ed AA. o di Piano, si dovrà preliminarmente acquisire il relativo parere (*Autorizzazione art.5 o DIA*);
- eliminazione o spostamento (demolizione e ricostruzione) di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare (*opere interne art.9*);
- realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare ed anche nel caso limite in cui la stessa sia sprovvista (*opere interne art.9*);
- realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (*caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, ecc.*) non riguardi i fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie e piazze (*opere interne art.9*);
- rampe ed opere di limitata entità per l'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti o aree di loro pertinenza (*opere interne art.9*);
- spostamento di cancelli in recinzioni già esistenti (previo parere dell'ANAS o del Dipartimento Viabilità del Comune o della Provincia Regionale) (*art.6 se ricadenti su fondi rustici altrimenti art.5*);
- chiusura, con strutture precarie, di balconi e verande non prospicienti pubbliche vie o piazze e ciò anche nel caso limite della chiusura di un balcone privo della copertura (*art.20 legge regionale 4/2003*);
- collocazione, negli spazi liberi degli edifici (*anche sui lastrici solari*) non prospicienti su pubbliche vie o piazze, di piccoli elementi di arredo prefabbricati a ciclo aperto, quali pergolati e fioriere (*art.6*);
- mera installazione di ascensori e relativo vano corsa, da realizzare all'interno di corpi scala esistenti, anche con la realizzazione del locale strettamente necessario all'ultimo piano per lo sbarco della cabina: previo parere del Genio Civile e sempre che non comportino modifiche all'ampiezza utile del vano scala e delle rampe esistenti (*Autorizzazione art.5 o DIA*);
- realizzazione servo-scala o piattaforme elevatrici all'interno delle unità immobiliari e nell'ipotesi di cui alla Legge n°13/89, al servizio di portatori di handicap o di sofferenti di patologie tali da non consentire loro l'uso delle scale (*opere interne art.9*);
- rifacimento del manto e della orditura dei tetti (senza la sostituzione di travi maestre) anche con materiali di diversa tipologia (occorre esibire a richiesta le fotografie del tetto esistente ed una sezione quotata dell'esistente, entrambi sottoscritte da un Tecnico, oltre alla pianta) (*art.6*);
- montaggio di ponteggi finalizzati ad interventi di manutenzione ordinaria per edifici multipiano (*autorizzazione piccoli interventi e non necessitano quindi del parere igienico sanitario*);
- tende da sole in strutture amovibili, in tinte che rispettino la cromaticità dell'insieme edilizio, e che non aggettino su suolo pubblico (*art.6*);
- realizzazione di soppalchi non abitabili (*in materiali amovibili: struttura in ferro e tavolato: superficie massima: 20% di quella della unità immobiliare, nel rispetto delle altezze minime di legge*) o piccoli interventi strutturali (*sostituzione di un solaio interno, di una scala interna, sostituzione di architravi, di vani porta interni nella muratura portante, purché gli stessi non siano tali da costituire un insieme sistematico di opere rapportabili ad un intervento edilizio più complesso e previo il parere del Genio Civile*) (*Autorizzazione art.5 o DIA*);

TESTO EMENDATO in Consiglio Comunale nella seduta del 05/03/2009

- variazione dell'ubicazione delle arce esterne a parcheggio (nel rispetto della superficie minima richiesta dalla legge per parcheggio, ferma la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della modifica, previo frazionamento) (Autorizzazione art.5 o DIA);
- diversa sistemazione degli spazi privati esterni all'edificio che non comportino variazioni altimetriche del suolo superiori a m. 1,00; Realizzazione di impianti a rete a canne fumarie nel caso di installazione su edificio costituito da più unità immobiliari, occorre allegare il nulla-osta del Condominio, o atto equipollente - Resta ferma l'autorizzazione della competente AUSL; muri "di gelosia" sulla terrazza (da realizzare con altezza massima di m.2,00 e nel pieno aspetto di eventuali diritti di terzi e di eventuali servitù esistenti, e purché il muro da realizzare non crei danni e/o servitù a terzi - Nelle zone soggette al parere della Soprintendenza ai BB. CC. ed AA., va allegata copia del relativo nulla-osta) (Autorizzazione art.5 o DIA);
- realizzazione di aperture nelle falde dei sottotetti, del tipo finestre complanari con dimensioni massime di m. 1,00 X 1,00 (Autorizzazione art.5 o DIA);
- realizzazione di tramezzature per la divisione di sottotetti (destinati a depositi occasionali) e di cantinati (con esclusione della realizzazione di vani bagno e cucine; è ammessa la realizzazione di un locale munito solo di un punto acqua con tazza o buttatoio) (art.9);
- Realizzazione di tettoie al servizio di attività commerciali o artigianali (Autorizzazione art.5 o DIA);
- interventi previsti dalla L.R. n°4/2003 art.20, comma 1 (chiusura di terrazze di collegamento e/o copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla-osta da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo ed il versamento di € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria; tale superiore importo si abbassa a € 25,00 nel caso la struttura sia aperta almeno da un lato) per una superficie massima di 50,00 mq.;
- interventi previsti dalla L.R. n°4/2003 art.20, comma 3 - (chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'art.9 L.R. n°37/85) ; (occorre effettuare il versamento di € 25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa): (per gli immobili soggetti a vincolo occorre acquisire preventivamente il nulla-osta della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali) per una superficie massima di 50,00 mq.;

#### PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

**Fatte salve** le disposizioni del Codice Civile quando le questioni o i problemi non sono esplicitamente disciplinati dalla norma regolamentare;

**Vista** la legislazione statale e regionale in materia di urbanistica;

**Visto** l'Ordinamento Amministrativo degli EE.LL. della Regione Siciliana;

**Visti** i prescritti pareri apposti nel frontespizio del presente atto;

**Visto** l'art.4 della L.R. n°23/97;

**Visti** gli artt. 5 e 9 della L.R. n°37/1985;

**Visto** l'art.20 della L.R. n°4 del 17/04/2003;

**Visto** l'art.12 della L.R. n°15 del 14/04/2006;

**Visto** il parere dell'Ufficio legislativo e legale della Regione Siciliana n°1697/245.0311 del 04.02.2004;

**Vista** la nota dell'A.R.T.A. prot. n°53969 del 19/09/2003;

**Vista** la Circolare A.R.T.A. 05/03/2004 n.2;

**Visto** il D.L.vo. n.267/2000.

**Per quanto sopra,**

## PROPONE

- 1) **DI APPROVARE** il testo di Regolamento comunale, per la disciplina e funzionalità delle Autorizzazioni e delle Comunicazioni ai sensi delle Leggi Regionali n°37/1985, n°26/1986, n°4/2003 e n°15 del 2006 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- 2) **DI STABILIRE** che il presente Regolamento sarà esecutivo dopo 15 giorni consecutivi di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;
- 3) **DI INDIRE** un incontro, che curerà il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, con i Professionisti operanti nel territorio di Realmonte al fine di darne pubblica notizia appena il presente regolamento diverrà esecutivo;
- 4) **CHE** la presente sia rimessa all'Ufficio di Ragioneria per disciplinare le voci di entrata in appositi capitoli del Bilancio Comunale.

IL PROPONENTE

Ai sensi della Legge Regionale n°30/2000 di recepimento del D.L.vo. n°267/2000, sulla proposta avente per oggetto: *Approvazione testo di regolamento comunale, per la disciplina e funzionalità delle Autorizzazioni e delle Comunicazioni ai sensi delle Leggi Regionali n°37/1985, n°26/1986, n°4/2003 e n°15/2006 e loro successive modifiche ed integrazioni.*

Si esprime parere : **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica, per l'adozione del provvedimento deliberativo relativo alla presente proposta.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

(Arch. Giuseppe Vella)





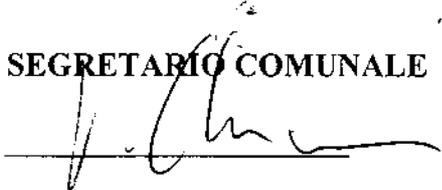
Letto, approvato e sottoscritto

C.C. 12/2009

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO COMUNALE



IL CONSIGLIERE ANZIANO



---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visto l'art.12 della L.R. 03.12.1991, n.44:

**A T T E S T A**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 05-03-2009 in quanto

- è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
- sono decorsi 15 giorni dalla data di inizio della pubblicazione

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to: V. CHIARENZA

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio:

**C E R T I F I C A**

Che la presente deliberazione, ai sensi dell'art.11 della L.R. n.44/91 è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per giorni 15 consecutivi dal 03-04-2009

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to: V. CHIARENZA

---

---