



# CITTA' DI CARINI

## Ripartizione VI

Urbanistica – Edilizia Privata - Patrimonio

Prot. del

CIRCOLARE n. 1

Al Servizio Edilizia Privata  
Personale istruttore  
e Responsabili di procedimento

E p.c. Al Sig. Sindaco  
Al Sig. Segretario Generale  
Al Capo Ripartizione VII  
Al Responsabile dello Sportello  
Unico per le Attività Produttive  
  
All'Albo Pretorio on-line

Oggetto: Realizzazione di porticati, verande e pergolati. Applicazione dell'art. 20 della legge regionale 4/2003 e dell'art. 4 delle norme di attuazione del P.R.G. .

Pervengono a questa Ripartizione numerose comunicazioni riguardanti l'applicazione della normativa indicata in oggetto. Tenuto conto che l'argomento non si presta a univoche interpretazioni, si rileva la necessità di fornire prime indicazioni operative per rendere uniforme l'attività istruttoria degli uffici.

Le valutazioni che seguono traggono origine dalle leggi che regolano la materia (in particolare dalla L.R. 37/85, dalla L.R. 71/78, dalla L.R. 4/2003), dalle Norme di Attuazione del P.R.G., dalla giurisprudenza consolidata, dai pareri resi nel tempo dall'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente e, infine, dalla letteratura riguardante la materia.

### **REALIZZAZIONE DI PORTICATI, VERANDE E PERGOLATI. APPLICAZIONE DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE 4/2003 E DELL'ART. 4 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Come è noto, l'art. 20 della L.R. n. 4 del 16 aprile 2003, ha introdotto nuove disposizioni in materia di "Opere interne".

COMUNE DI CARINI  
Comune di Carini  
Protocollo N. 0029992/2016 del 04/07/2016

In particolare, al comma 1, la norma in argomento ha stabilito che:

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

La disposizione in argomento, apparsa sin da subito sufficientemente chiara nella parte in cui la stessa ha disciplinato la chiusura delle cosiddette *“terrazze di collegamento”*, ha invece ingenerato non pochi dubbi interpretativi a causa dell'oscura formulazione del secondo periodo del comma 1 che, in maniera particolare, si occupa della *“...chiusura delle terrazze non superiori a cinquanta mq. e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie”*.

I dubbi interpretativi derivano dal fatto che, la Legge in argomento, sembrerebbe utilizzare indifferentemente il termine di copertura e quello di chiusura di spazi interni e di terrazzi nonché dal fatto che, la stessa, non si sia preoccupata di fissare i parametri edilizi da applicare ai fini della realizzazione degli interventi.

Nel dettaglio, la norma ha praticamente liberalizzato la:

- 1) chiusura di terrazzi di collegamento;
- 2) chiusura di terrazzi non superiori a 50 mq.
- 3) copertura di spazi interni con strutture precarie
- 4) chiusura di balconi e verande come previsto dall'art. 9 della L.R. 37/85

interventi prima soggetti al rispetto di rigidi parametri e al rilascio della concessione edilizia.

Unico concetto chiaro fissato dalla norma (comma 4), è quello della precarietà delle strutture da utilizzare ai fini della chiusura e/o della copertura, concetto, questo, strettamente legato alla facilità di smontaggio delle strutture stesse.

In ragione di ciò, non saranno annoverabili tra le *strutture precarie* (e quindi tra le opere interne realizzabili mediante la procedura di cui all'art. 20 della L.R. 4/2003), quelle dotate di ancoraggio a muri o pavimenti (annegate, incastrate, murate, etc. nelle pareti o nel pavimento).

Rientreranno nel concetto di *strutture precarie*, invece, quelle *facilmente smontabili*, fissate alle pareti o al pavimento mediante viti, bulloni o staffe imbullonate o avvitate.

Nel caso di chiusura di verande, rientrerà nel concetto di *struttura precaria* la collocazione di telai semplicemente imbullonati o avvitati ai pilastri o alla muratura preesistenti e la successiva collocazione dei relativi infissi. Non rientrerà nel concetto di *struttura precaria* la creazione di elementi in murari di qualsivoglia natura e dimensione posti a chiusura, anche parziale, ad esempio, di porticati, balconi e verande. La realizzazione degli elementi murari, (consentita esclusivamente per le verande e porticati stabili, realizzati sfruttando il rapporto di copertura previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.), resterà assoggettata a titolo abilitativo edilizio di livello superiore, proporzionato alla tipologia complessiva di intervento che si intenderà eseguire. In ogni caso, non potranno essere ritenute ammissibili tamponature anche parziali di verande e porticati con elementi in muratura di altezza superiore a mt. 1,00 (uno/00) dal piano di calpestio dell'unità immobiliare di riferimento, che non siano giustificate da oggettive esigenze opportunamente motivate e documentate.

La giurisprudenza formatasi a seguito dei pronunciamenti del Giudice amministrativo regionale, ha fornito, invece, interessanti principi ai quali ispirarsi al fine di stabilire se l'intervento ex art 20 della L.R. 4/2003, determini o meno mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante. Il Giudice amministrativo ha stabilito che la "veranda", realizzata con struttura precaria, posta al servizio dell'unità principale, assume la stessa destinazione d'uso dell'unità cui la stessa risulta funzionalmente collegata.

Esaminando le quattro tipologie di intervento liberalizzate dalla norma sopra riassunte, si ritiene che, sul primo:

#### **1) chiusura di terrazzi di collegamento**

non ci si debba soffermare perché il concetto di terrazzo di collegamento appare sufficientemente chiaro.

Stessa valutazione si ritiene di dover fare per quanto riguarda la tipologia 4):

#### **4) chiusura di balconi e verande come previsto dall'art. 9 della L.R. 37/85**

in quanto l'articolo in argomento trova applicazione da oltre un trentennio e sul tema si è ampiamente dibattuto anche nelle aule di tribunale. A ciò si aggiungano le circolari dell'A.R.T.A. nel tempo intervenute.

Meritano approfondimento, invece, gli ulteriori due punti, il 2) e il 3), sopra accennati.

Per quanto attiene al punto 2):

#### **2) chiusura di terrazzi non superiori a 50 mq.**

le difficoltà interpretative riguardano, non certamente la definizione del concetto di "terrazzo" (in quanto appare sufficientemente chiaro che con tale termine ci si riferisca alla parte calpestabile dell'elemento orizzontale posto a copertura della costruzione), bensì l'ammissibilità della chiusura/copertura di un terrazzo in assenza di una unità immobiliare, dotata di vani chiusi abitabili, con piano calpestabile posto allo stesso livello del terrazzo medesimo. Dalla lettura della Norma non sembrerebbero emergere espressi divieti per la copertura dei terrazzi anche in assenza di vani già edificati e, pertanto, la chiusura/copertura di un terrazzo sarà ritenuta ammissibile nei limiti dimensionali previsti dalla Norma medesima (max 50 Mq.) in tutti quei casi in cui il terrazzo di copertura sia già dotato di preesistente collegamento verticale idoneo a consentire l'agevole accesso. Appare utile evidenziare che il termine "chiusura" utilizzato dalla norma, apre alla possibilità di prevedere, appunto, anche chiusure verticali degli elementi di copertura dei terrazzi.

Relativamente al punto 3):

#### **3) copertura di spazi interni con strutture precarie**

si osserva che esso riguarda la casistica più diffusa e, conseguentemente, quello sul quale si sono formate molteplici interpretazioni.

In prima analisi si ritiene opportuno puntualizzare che la norma non stabilisce chiaramente cosa si debba intendere per "spazi interni", se, cioè, spazi interni alla costruzione (quali, ad esempio, aree racchiuse, anche solo parzialmente, da muri dell'edificio) ovvero spazi interni all'area di pertinenza della costruzione (il lotto di pertinenza) ovvero, ancora, spazi già sfruttati dal punto di vista della trasformazione edilizia (battuti di cemento, aree esterne pavimentate, etc).

E' chiaro, invece, che la Norma riguarda la mera copertura di spazi e tale assunto non consente di condividere le interpretazioni che vorrebbero far rientrare, nel novero degli interventi ammessi dalla

Legge, anche la totale chiusura verticale delle strutture realizzate o da realizzare ai sensi dell'Art. 20 in esame. Questo concetto, a parere di chi scrive, è rafforzato dal contenuto del comma 4 del richiamato Art. 20 laddove, lo stesso, stabilisce che "... Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato...". Il principio che le strutture debbano essere aperte almeno da un lato rappresenta un ostacolo alla possibilità che la copertura degli spazi esterni possa accompagnarsi anche alla sua totale chiusura con elementi verticali. Unica eccezione potrà essere rappresentata dalla chiusura con elementi verticali di strutture realizzate ai sensi dell'Art. 20 ma comprese nel rapporto di copertura del 50% (tra superficie coperta e *terrazze coperte*) previsto dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Per tornare al concetto di "spazi interni" considerato che il sopra richiamato comma 4 stabilisce che "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" si ritiene che con tale definizione, si debba intendere qualunque spazio ricadente all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio. Resta inteso che l'eventuale trasformazione edilizia del suolo necessaria per la collocazione della struttura precaria, deve essere preceduta dall'acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio eccezion fatta per i casi di collocazione su aree già pavimentate in forza di titoli edilizi precedentemente acquisiti, o direttamente su terreno vegetale.

Altro problema che non ha ancora trovato unanime accordo e che ha determinato il sorgere di seri dubbi interpretativi e, conseguentemente, operativi, è quello relativo alla consistenza planimetrica massima ammissibile di queste strutture poste a copertura degli spazi esterni. Conformemente al parere C.G.A. n. 149 del 17/05/2010 si ritiene che le coperture degli *spazi interni* realizzate ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, non possano eccedere la consistenza planimetrica di 50,00 mq.

Occorre tenere presente, inoltre, che le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico locale fissa i parametri a cui riferirsi ai fini della costruzione di porticati al servizio delle unità immobiliari. Tali parametri, non riguardano in alcun modo gli interventi realizzabili ai sensi dell'Art. 20 più volte richiamato e non riguardano la realizzazione di pergolati in legno, totalmente privi di copertura. Questi ultimi, tenuto conto che non trovano regolamentazione negli strumenti urbanistici locali e normativi, si ritiene debbano rientrare nel concetto di opera pertinenziale e che, come tale, debbano essere strettamente funzionali all'intervento principale ma, soprattutto, ad esso proporzionati. Si ritiene che per un corretto rapporto di pertinenzialità, ci si possa attestare sul rapporto di copertura previsto dal Piano urbanistico di riferimento per la realizzazione delle superfici non residenziali coperte e, comunque, fino ad un massimo di 50 mq., restando valido quanto detto prima in tema di trasformazione edilizia del suolo.

In definitiva, fermo restando quanto fin qui rappresentato, si reputa utile riepilogare i vari argomenti trattati nel seguente modo:

**a) Realizzazione di porticati non precari**

Per il rapporto di copertura occorrerà riferirsi alle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico.

**b) Realizzazione coperture precarie aperte almeno da un lato (comma 4, art. 20)**

Superficie massima ammissibile mq. 50,00.

**c) Chiusure di porticati, verande e balconi non precari (art. 9, L.R. 37/85)**

Superficie relativa agli interventi di cui al precedente punto a).

**d) Realizzazione di pergolati precari privi di copertura**

Rapporto massimo "Sup. coperta/Sup. pergolato" conforme a quello previsto dal Piano urbanistico di

riferimento per la realizzazione delle superfici non residenziali coperte e , comunque, fino ad un massimo di 50 mq.

**e) Copertura e chiusura di terrazzi**

Ammissibile per una superficie massima di 50,00 mq..

Si intendono qui richiamate, inoltre, le disposizioni di legge in merito alla prospicenza sulle pubbliche strade o piazze, al regime vincolistico e alla salvaguardia dei diritti di terzi.

La presente viene inviata agli Uffici del Servizio Edilizia Privata affinché l'attività istruttoria relativa all'argomento trattato, si sviluppi secondo i principi sopra enunciati.

Viene inviata, altresì, al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive e al Capo Ripartizione VII – Abusivismo e Sanatoria, affinché ne valutino l'applicabilità anche nelle materie di propria competenza.

Infine, viene inviata all'Albo Pretorio on-line per la sua pubblicazione sul sito del Comune.



Il Capo Ripartizione VI  
Urbanistica – Edilizia – Patrimonio  
Mario Cipriano