

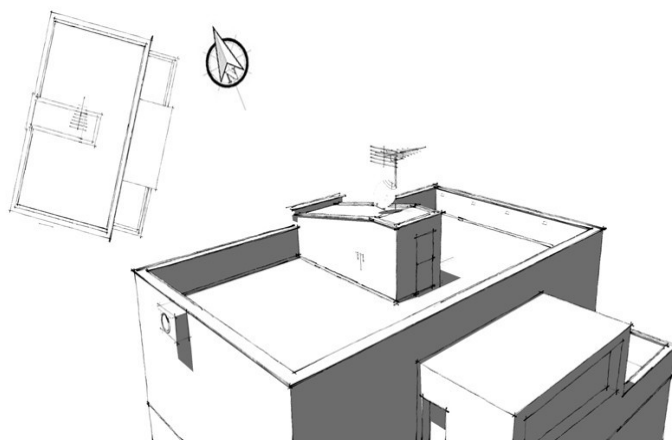


Comune di Tortorici

(Provincia di Messina)

REGOLAMENTO

REALIZZAZIONE DI TETTOIE SULLE TERRAZZE SCOPERTE DEGLI EDIFICI



Tortorici, 14 luglio 2014

Il Responsabile del Settore 3° - Tecnico
F.to - Ing. Gaetano Arena

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 23/09/2014

Regolamento per la realizzazione di tettoie sulle terrazze scoperte degli edifici

Art. 1

Oggetto del Regolamento e Norme introduttive

La legge regionale n. 16 aprile 2003, n. 4 ha introdotto un nuovo regime delle cosiddette “*opere interne*” in aggiunta a quello già disciplinato dal noto art. 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 (d'ora in avanti citati semplicemente come “art.9” e “art. 20”).

Fatta salva l'innovazione costituita dall'art. 20 nell'aver condotto nell'ambito dell'applicazione dell'istituto della “comunicazione” (già ex art. 9) determinati interventi edilizi, questi, potranno essere effettuati qualora risultino conformi alle prescrizioni del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione, ovvero, in assenza di apposita disciplina comunale confliggente, entro i rigorosi limiti dettati dagli art. 9 e 20 e tenendo in debito conto quegli arresti giurisprudenziali che abbiano riguardato fattispecie analoghe a quelle che l'Ufficio si trova a dovere valutare quotidianamente, cercando di rinvenire fra gli stessi, quei profili ermeneutici che possano condurre ad una quanto maggior possibile, costante, se non anche pacifica giurisprudenza, cui deve mirare il c.d. “diritto vivente”.

La norma, per la stessa ammissione di alcuni organi regionali presenta una oggettiva difficoltà interpretativa, stante l'ambiguo tenore letterale della stessa e la sua interpretazione appare effettivamente complessa, tant'è che a distanza di ben undici anni dalla sua emanazione non si rileva un orientamento giurisprudenziale “costante” (alcune pronunce della giustizia amministrativa non trovano analogo riscontro in quella penale).

Il primo comma dell'art. 20, integrato dall'art. 12 della legge regionale 14 aprile 2006, n.15, recita: *“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 oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 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 ed ambientali nel caso di immobili soggetti a tale vincolo”.*

La deroga di cui sopra si riferisce alla chiusura di detti spazi, in cui sia stata **già realizzata** in precedenza una tettoia, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti, ma non alla “copertura” degli stessi, che non essendo espressamente contemplata dalla norma in questione rimane sottoposta al norme regime del titolo concessorio o autorizzativo, richiesto solitamente per dette opere dalle norme di attuazione degli strumenti urbanisti generali, in relazione alle caratteristiche e alle dimensioni delle opere da realizzare. (Parere n. 53460 del 2011 del Dipartimento Regionale Urbanistica, pareri n. 1697/2004 e 31884/2011 dell'Ufficio Legislativo e Legale della Presidenza della Regione Siciliana)

Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici attuativi vigenti ed adottati nel Comune di Tortorici non disciplinano la costruzione di tettoie su terrazze (lastrici solari) degli edifici esistenti o da realizzare.

Il presente Regolamento nasce proprio dall'esigenza di diramare un direttiva che, oltre a colmare la mancanza di una specifica e puntuale disciplina di tali “opere”, si prefigge di stabilire una serie di regole che

devono essere osservate da tutti gli addetti (uffici e utenza) al fine di una corretta applicazione della norma in esame sul territorio comunale, stabilendo dei parametri di riferimento per la progettazione di tali manufatti.

Art. 2 **Definizioni**

Ai sensi del presente regolamento si definiscono:

Lastrico solare

Superficie piana posta al culmine del fabbricato che, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico.



Il lastrico solare può essere di proprietà comune ad uso esclusivo, di proprietà esclusiva oppure di proprietà ed uso comune.

Nel caso in cui porzioni del fabbricato non si elevino alla stessa altezza delle altre parti, lo stabile condominiale avrà, necessariamente, la copertura formata da più lastri solari.

Ai fini urbanistici il lastrico solare va considerato come superficie di copertura non praticabile dell'edificio come il tetto.

Si può utilizzare il lastrico solare come terrazzo, ai sensi dell'art. 1102 c.c. purché non si impedisca ad altri di farne parimenti uso (eccetto se se ne abbia l'uso esclusivo per titolo o delibera) nonché sia stato autorizzato il mutamento della destinazione d'uso ed effettuato il deposito dei calcoli al Genio Civile per il profilo statico, qualora dal punto di vista statico non sia idoneo ad assolvere la medesima funzione del terrazzo.



Di fatti la modifica della mera copertura, da lastrico solare in terrazzo, aumenta la superficie dell'immobile perché trasforma la natura prevalentemente di protezione del fabbricato (propria del lastrico) destinandola ordinariamente e durevolmente alla fruizione umana per affaccio e sosta.

Dal punto di vista statico, il lastrico solare non può essere equiparato al terrazzo in quanto, il più delle volte, non progettato per il sostegno di più persone e/o per la sosta delle medesime.

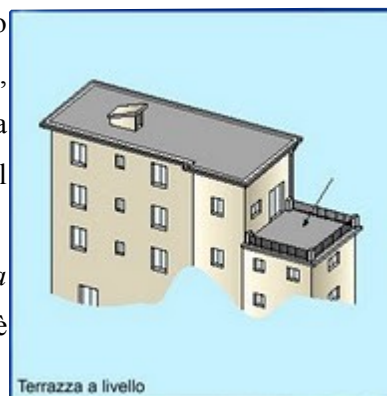
Terrazza a livello

Superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo con cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e

ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

La terrazza a livello si differenzia dal lastrico solare non solo perché la sua funzione essenziale non è quella di copertura dell'edificio, ma anche perché è delimitata da parapetti i quali servono soltanto a rendere praticabile la terrazza, consentendone ai proprietari l'affaccio ed il più sicuro passaggio.

Se non risulta diversamente dai titoli di acquisto la “*terrazza a livello*” deve ritenersi appartenente al proprietario dell'alloggio del quale è un accessorio.



Pergolati

Manufatto avente natura ornamentale realizzato in struttura autoportante leggera di legno o altro materiale di minimo peso, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti, teli e simili, tende avvolgibili, canniccio attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni.



Il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni che nella parte superiore ed è destinato a creare ombra e su di esso non sono ammesse coperture impermeabili.

Tettoia

Manufatto costituito da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere una copertura fissa per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.



Strutture precarie

Sono da considerare “*strutture precarie*” tutte quelle realizzate su una superficie pertinenziale (terrazze, cortili, verande esterne pavimentate, etc.) avente come unica caratteristica la “*facile rimozione*” (es. tettoie, pensiline, gazebo, pergolati realizzati con struttura in legno e/o ferro).

Il legislatore regionale ha privilegiato il “*criterio strutturale*” che fa riferimento alla facile rimovibilità delle strutture in luogo di quello “*funzionale*” che fa riferimento all'uso realmente precario e temporaneo che se ne vuole fare, fermo restando comunque il rispetto della disciplina edilizia antisismica per quanto attiene la sicurezza statica degli edifici.

La precarietà di dette strutture si stabilisce oltre che per le caratteristiche costruttive della facile rimozione (es. unioni bullonate e non saldate, coperture prefabbricate etc.) anche con le ridotte dimensioni e per la loro finalità di semplice decoro o arredo o riparo e protezione (anche da agenti atmosferici) della parte dell'immobile cui accedono.

In nessun modo possono comportare la variazione della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

Le “*strutture precarie*” come sopra definite, possono essere collocate solamente sulle aree libere di pertinenza degli edifici e riguardare superfici già pavimentate e regolarmente realizzate, altrimenti si configura il cambio di destinazione d'uso della superficie e/o suolo.

Art. 3

Ammissibilità delle opere

E' ammissibile la realizzazione di tettoie aperte con strutture precarie sulle terrazze di copertura (lastrici solari) che siano comunque pertinenze di una o più unità immobiliari residenziali sottostanti regolarmente assentiti da concessione edilizia, anche in sanatoria, previo rilascio di autorizzazione edilizia, o che presentino uno stabile accesso attraverso scale esterne.

Non possono essere realizzate su fabbricati aventi il condono edilizio in corso essendo consentiti, sugli immobili abusivi assoggettati a sanatoria, unicamente interventi quali quelli descritti dall'art. 26, comma 10 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.

Sono vietate le tettoie che comportano cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie utile, anche non residenziale (es. tettoie rese accessibili, anche mediante la realizzazione di scale esterne, la cui superficie di copertura diventa un nuovo lastrico solare), a meno che esse non siano strettamente connesse a impianti di efficientamento energetico (pannelli fotovoltaici e simili).

E fatto divieto di installare serbatoi per l'accumulo di acqua sopra le tettoie realizzate o opere che possono compromettere il decoro.

In relazione alle caratteristiche dei manufatti realizzabili, si ritiene che il nuovo istituto possa essere applicato solo ed esclusivamente nelle zone omogenee con carattere residenziale. Per la zona “A” di centro storico, in quanto le norme urbanistiche adottate consentono solo interventi rivolti al recupero di elementi tipologici e formali alterati e, comunque, nel rispetto delle tipologie caratteristiche del Centro Storico, acquisire preventivamente il nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA..

Non sono pertanto compatibili collocazioni di tettoie sui terrazzi di copertura (lastrici solari), anche se precarie, che deturperebbero i valori architettonici ed urbanistici dell'abitato storico.

Art. 4

Caratteristiche geometriche e tipologiche della copertura

Si ritiene utile stabilire il parametro relativo alla massima superficie di ingombro delle suddette

coperture limitando la copertura delle stesse proporzionalmente alla superficie libera del fabbricato ed il loro ritiro dai muri prospicienti pubbliche vie o piazze.

Al riguardo, considerato che le terrazze di copertura (lastrici solari) costituiscono pertinenze esclusive di una o più unità immobiliari sottostanti, la superficie massima copribile non deve superare il 50% della superficie calpestabile della stessa terrazza e degli aggetti ad essa collegati, al netto dei volumi tecnici, con un massimo comunque di mq. 50,00.

Le tettoie dovranno inoltre rispettare le seguenti limitazioni e parametri:

- a)** la struttura portante deve essere di facile rimozione.
- b)** la struttura portante orizzontale e verticale dovrà essere in legno anche lamellare oppure in ferro, con coperture a falde di tegole del tipo coppo siciliano o portoghese.
- c)** le tettoie devono essere realizzate aperte almeno da tre lati.
- d)** altezza rispetto al piano di calpestio del lastrico solare non superiore a ml. 3,50 al colmo e minimo ml. 2,50 alla gronda con pendenza non inferiore al 20% e non superiore al 35%.
- e)** arretramento su strade o spazi pubblici di almeno ml. 1,50 dal filo esterno del fabbricato.
- f)** per i lastrici solari la cui superficie non supera i mq. 50,00 possono essere realizzate fino al filo del fabbricato con eventuali sporti nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche.
- g)** la superficie massima della tettoia può essere eccezionalmente incrementata del 10% nel caso in cui sulle stesse vengono collocati pannelli termici o solari per il risparmio energetico, fermi restando i limiti e le condizioni in termini di altezza e arretramento e previa specifica autorizzazione circa l'installazione degli impianti.
- h)** è fatto divieto di installare serbatoi per l'accumulo di acqua sopra le tettoie realizzate o opere che possono compromettere il decoro.
- i)** e' consentito realizzare più di una tettoia su uno stesso lastrico solare suddiviso in più parti quanti sono le unità immobiliari residenziali aventi diritto per atto o quote condominiali. In tal caso, fermi restando i parametri in ordine all'altezza, all'arretramento e alla superficie massima da occupare di mq. 50,00, è fatto obbligo di lasciare libera almeno il 50% della superficie della singola quota frazionata, al netto dei volumi tecnici.
- l)** sono ammessi anche pergolati realizzati in struttura leggera in legno o metallo, con funzioni di arredo e ombreggiamento degli spazi esterni. Tali manufatti devono essere privi di elementi di copertura fissi che non siano semplici ombreggianti (tende avvolgibili, canniccio, verde rampicante, teli e simili) e privi di tamponature perimetrali. La superficie occupata non può eccedere il 50% della superficie libera con un massimo comunque di mq. 50,00 e altezza non superiore a ml. 3,00. E' consentita la realizzazione di più di un pergolato di pertinenza per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.
- m)** nel caso di immobile vincolato e/o ricadente su area vincolata, il rilascio dell'autorizzazione rimane subordinato all'acquisizione del N.O. da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

La realizzazione delle opere pertinenziali sopra descritte (tettoie) è soggetta al rilascio di Autorizzazione Edilizia o alla presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (DIA), fatte salve le

normative sovraordinate alle disposizioni comunali (Codice Civile, Codice della Strada, Regolamento di Igiene, etc.) ed altri pareri necessari per legge (Genio Civile, Soprintendenza BB.CC.AA., etc.).

Per la realizzazione delle tettoie nei terrazzi di copertura di edifici condominiali occorre acquisire l'atto di assenso da parte del condominio, trattandosi di modifiche alle parti comuni a norma del c.c..

Art. 5

Prospicienza su pubbliche vie o piazze

Si considera prospiciente su pubbliche vie o piazze solo il prospetto 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.

Le tettoie prospicienti su strade o spazi pubblici, devono essere arretrate di almeno ml. 1,50 dal filo esterno del fabbricato.

Art. 6

Entrata in vigore e disposizioni transitorie

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

Le disposizioni contenute in altri regolamenti comunali incompatibili con le disposizioni del presente regolamento si intendono non applicabili.