



CITTA' DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE XI
Edilizia Privata e Produttiva



-----Dirigente:
Arch. Marcello Dimartino

Piazza San Giovanni Palazzo ex INA 1° piano – 97100 Ragusa tel. 0932/676572 - 0932676573
E-mail: m.dimartino@comune.ragusa.gov.it

Prot. N. 79686/Sett. XI

Ragusa, 01 ottobre 2015

A Tutto il personale del: Settore XI:

Servizio 1°- Edilizia

Privata - SUE

Servizio 2° -

Condono e Infrazioni edilizie

Servizio 3° - SUAP

Settore IV:

Servizio 4° -

Edilizia privata nei centri storici

E, p. c.

Al Sig. Sindaco

Ing. Federico Piccitto

All'Assessore ai Centri Storici
Geom. Massimo Iannucci

All'Assessore Delegato
Salvo Corallo

LORO SEDI

DIRETTIVA N. __1__/2015

"Opere interne"

PREMESSO:

- che la Sicilia è una regione a statuto speciale con competenza esclusiva in materia di urbanistica ed edilizia e che, in atto, continuano a coesistere, nell' Ordinamento regionale i sotto elencati procedimenti/provvedimenti per la realizzazione di opere e/o interventi in materia edilizia:

- 1.** così detti liberi (*art. 6 L.R. n. 37/85 - Manutenzione ordinaria*)
- 2.** per i quali si rende necessaria una semplice comunicazione (*art. 9 L.R. n. 37/85 e art. 20 L.R. n. 4/2003*
- *Opere Interne*)
- 3.** per i quali invece è possibile avviare l'attività edilizia utilizzando l'istituto della SCIA e/o DIA (*art. 6 L.R. n. 5/2011 e art. 14 L.R. n. 2/2002*)

- 4.** per i quali è possibile avviare l'attività edilizia richiedendo l'Autorizzazione Edilizia (artt. 5 e 10 L.R. n. 37/85)
- 5.** per i quali permane la necessità di richiedere Concessione Edilizia, istituto che sotto il profilo procedurale è stata oggetto di altra disposizione (art. 36 L.R. n. 71/78)

CONSIDERATO:

-Che risultano, quindi, coesistere e a tutt'oggi operanti in ambito regionale, ben cinque tipi di procedure e provvedimenti per ciascuna tipologia di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti ai sensi dell'art. 20 della L.r. n. 71/78;

VISTO:

- L'art. 9 della L. R. n. 37/85, che prevede in Sicilia una particolare disciplina per una categoria di opere definite "interne" :

1. "Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

2. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco 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.

3. Le sanzioni di cui all'art. 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, così come integrato e modificato con l'art. 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile"

CONSIDERATO:

- che la superiore disciplina è nata per semplificare e snellire la realizzazione di tali opere, nel senso che esse non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione (oramai sostituita dall'istituto della DIA e SCIA) essendo sufficiente darne notizia al

Sindaco, mediante la presentazione di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione;

TENUTO CONTO:

- Che, però, la superiore disposizione non è di agevole applicazione in quanto le opere in questione coincidono, almeno in parte, con gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente così come definiti dall'art. 20 delle L. R. n. 71/78 , (*manutenzione ordinaria o straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione "leggera"*);
- Che il complesso quadro normativo vigente in materia edilizia ha creato e tutt'ora crea parecchie incertezze sui cittadini e professionisti circa l'esatta applicazione della relativa disciplina, atteso che di volta in volta è necessario verificare in quale, tra le diverse categorie di interventi dell'art. 20 della L. R. n. 71/78 e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, rientri l'intervento da realizzare;
- Che è, pertanto, necessario, per una corretta applicazione delle norme, individuare esattamente la categoria delle opere interne, prima attraverso l'esame della stessa norma e, successivamente, con il raffronto tra il disegno che ne fornisce l'art. 9 cit. e le definizioni dell'art. 20 della L.R. n. 71/78;

RITENUTO:

- quindi che, ai fini della oggettiva necessità di proseguire nel compito di semplificazione dell'azione amministrativa e di rendere meno gravosi per i cittadini gli adempimenti procedurali loro spettanti, è necessario dare un contributo di massima chiarezza nella individuazione della casistica degli interventi edilizi rientranti nel regime delle "opere interne" ex art.9 L. R. n. 37/85;
- che da un esame delle circolari nazionali e regionali emanate, nonché della giurisprudenza consolidata in materia di "opere interne" sono emersi orientamenti intesi ad una sostanziale estensione della fattispecie normativa alla quasi totalità degli interventi edilizi realizzati all'interno degli edifici e delle loro pertinenze, purchè non riguardanti l'aspetto esterno del fabbricato (compresa la copertura) e/o l'assetto architettonico dello stesso, né comportanti aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;

RITENUTO:

- di conseguenza necessario, per una corretta applicazione della norma, individuare con esattezza la casistica delle "opere interne", con il duplice scopo di evitare possibili dubbi interpretativi sulla esatta individuazione della tipologia di intervento e ridurre conseguentemente i tempi di definizione e attesa delle pratiche, attraverso la già avviata semplificazione dei procedimenti amministrativi;

SI DISPONE quanto segue:

L'art. 9 della L. R. n. 37/85, va applicato nel Comune di Ragusa, secondo le sotto elencate precisazioni:

- a) Le "opere interne" possono riguardare sia singole unità immobiliari (gli alloggi, in caso di edilizia residenziale, i manufatti costituenti catastalmente una unità immobiliare negli altri casi) sia l'Intera costruzione;

A titolo esemplificativo, si elencano le seguenti fattispecie di opere rientranti nella norma:

- a.1** Eliminazione o spostamento (demolizione e ricostruzione) di pareti divisorie interne o parti di esse, al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;
- a.2** integrazione e/o spostamento di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare (anche nel caso in cui venga prevista la realizzazione ex novo dell'impianto idrico e di quello di scarico) quando nella stessa ne esistono di già, con esclusione di nuove aperture esterne (finestre);
- a.3** 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, etc..) non alterino i prospetti e il decoro dell'edificio;
- a.4** realizzazione di controsoffitti e di piccoli soppalchi (*quest'ultimi a condizione che siano raggiungibili dell'unità stessa, che non comportino aumenti della superficie abitabile e che non rappresentino un organismo edilizio autonomamente utilizzabile*)
- a.5** realizzazione di vespai ventilati, senza modificazioni delle altezze utili interne;
- a.6** Chiusura di balconi e verande con strutture precarie, così come intese nel Regolamento Comunale approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 58/2015;
- a.7** Rampe ed opere di limitata entità per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti o aree di loro pertinenza;
- a.8** Collocazione, negli spazi liberi degli edifici (anche sui lastrici solari calpestabili) di piccoli elementi di arredo prefabbricati a cielo aperto, quali pergolati e fioriere;
- a.9** Realizzazione di finestre o porte/finestre nei prospetti che si affacciano esclusivamente su cortile interno e/o su spazio privato non prospiciente pubbliche strade o piazze, previo rispetto in ogni caso delle distanze di legge dai confini e da altri fabbricati; in caso di immobili ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico e/o ambientale, occorre acquisire preventivo N.O. della Soprintendenza;
- a.10** diversa sistemazione degli spazi privati esterni all'unità immobiliare o all'edificio, che non comportino variazioni altimetriche del suolo superiori a m. 1,00;
- a.11** realizzazione di tramezzature per la divisione interna di locali sottotetti e/o cantinati ad uso non abitativo (destinati a deposito e/o accessori alla residenza), al solo scopo di creare una più funzionale utilizzazione degli stessi. E' esclusa in ogni caso la

creazione di ambienti abitativi quali bagni e cucine, mentre è ammessa la realizzazione di piccoli locali lavanderia con punto acqua con lavello o buttatoio;

a.12 piccoli interventi strutturali (*riparazione e/o sostituzione di un solaio interno, di una scala interna, di architravi, allargamenti e/o restringimenti di vani porta interni nella muratura anche portante*) purchè sia asseverato il rispetto delle norme di sicurezza in materia antisismica e igienico-sanitarie vigenti e inoltre purchè gli stessi non siano tali da configurare un insieme sistematico di opere riconducibili ad un intervento di manutenzione straordinaria e/o di restauro e/o di ristrutturazione soggetto ad esplicito provvedimento comunale (autorizzazione edilizia e/o DIA-SCIA)

a.12 realizzazione di aperture nelle falde dei tetti del tipo finestre complanari (es. velux);

a.13 installazione di servo-scala o piattaforme elevatrice all'interno di unità immobiliari o edificio, per il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della Legge n. 13/89 e ss.

a.14 accorpamento o fusione totale o parziale di unità immobiliari contigue, con identica destinazione d'uso, anche nei casi in cui, per ottenere tale accorpamento o fusione, occorra realizzare un collegamento verticale tra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento di scala interna, ascensore o altro. Quest'ultima fattispecie, si ritiene ammissibile stante che la norma si riferisce alla realizzazione di opere interne alle costruzioni e non solo alle unità immobiliari; Si ritiene pertanto che siano consentiti ampliamenti delle unità nell'ambito della costruzione, mediante appunto accorpamento totale o parziale di unità contigue.

b) Nel centro storico, l'art. 9 della legge regionale 37/85 può essere applicato solo nelle tipologie edilizie T6 (edilizia moderna) e T7 (edilizia specialistica moderna) come indicato dall'art. 33 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Decreto Assessoriale 23/11/2012 pubblicato sulla GURS n° 2 dell' 11/01/2013 ;

c) La normativa relativa alle opere interne riguarda anche l'edilizia industriale, e in tal senso sono considerate opere interne quelle eseguite entro il perimetro degli impianti o degli stabilimenti, purchè aventi le caratteristiche indicate nella circolare del Ministero dei LL.PP. 16 novembre 1977, n. 1918;

d) La semplificazione procedurale non si applica quando si tratta di immobili vincolati ai sensi delle leggi di tutela n. 1089 e n. 1497 del 1939.

e) Stabilire, in ogni caso, che opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo e ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate e denunziate separatamente, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità. Così, non è ammissibile presentare la relazione sulle opere interne e, separatamente, chiedere la concessione o autorizzazione per l'apertura di una o più finestre o per la realizzazione di altri interventi esterni, funzionali o comunque, contestuali a dette opere: è necessario in questa ipotesi, chiedere, a

seconda dei casi, l'autorizzazione (o presentare una SCIA-DIA) per la manutenzione straordinaria o la concessione per la ristrutturazione edilizia. Così pure, non possono essere denunciate come opere interne, con successive relazioni, quelle intese a realizzare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Inoltre, non può essere denunciato come opera interna un intervento, in sé neutro ma che, di fatto prelude ad un mutamento di destinazione d'uso ed è da questo seguito.

- f)** Ricordare che, la comunicazione presentata dal proprietario al momento dell'inizio dei lavori, deve essere obbligatoriamente accompagnata da una relazione firmata da un professionista abilitato alla progettazione “*che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti*”. Tale documento da presentare, consiste in una semplice relazione, con il quale il professionista “assevera” - cioè, afferma in base ad un necessario accertamento - quali sono le opere da compiersi e che le stesse hanno le caratteristiche indicate all'art. 9 ed in particolare che sono state progettate in modo da rispettare le norme ivi indicate.
- g)** Precisare che, è facoltativo accompagnare la comunicazione con elaborati progettuali così come è stato previsto nello schema di modello standard approvato con la Deliberazione di Giunta Municipale n. 294 del 01/07/2015; La scelta o meno di allegare un elaborato progettuale dipende dalla fattispecie di opere da realizzare (*nell'ipotesi ad esempio di una diversa distribuzione dello spazio interno all'unità immobiliare o nell'ipotesi di accorpamento/fusione totale o parziale di unità contigue, è obbligatorio produrre un elaborato progettuale al fine di avere un debito aggiornamento e riscontro cartografico*)
- h)** Disporre, infine, che la relazione deve essere presentata in duplice esemplare al Comune presso lo Sportello dell'Edilizia, il quale opporrà su quello restituito al presentatore l'attestazione di copia conforme; tale esemplare sarà esibito sul luogo dei lavori e attererà l'avvenuta denuncia delle opere ai sensi di legge. La comunicazione e la relazione potranno essere anche spedite con raccomandata con avviso di ricevimento. **La mancata presentazione della relazione è punita con una sanzione pecunaria prevista per le opere eseguite senza autorizzazione, ridotta di un terzo (art. 37 del D.P.R. n. 380/01)**

La presente direttiva dirigenziale, per l'azione amministrativa e per la gestione comporta obbligo di attuazione da parte delle SS.LL. e sarà pubblicata sul sito web del Comune per la dovuta diffusione e pubblicità.

F.to

Il Responsabile del Servizio

(Geom. Giancarlo Licitra)

F.to

Il Dirigente

(Arch. Marcello Dimartino)