



Regione Umbria

Giunta Regionale

Al Comune di Perugia
Area Governo e sviluppo del territorio
U.O. edilizia privata-SUAPE
c.a. Arch. Sergio Asfatti

Documento elettronico sottoscritto
mediante firma digitale e conservato
nel sistema di protocollo informatico
della Regione Umbria

p.c.

A tutti i Comuni dell'Umbria

OGGETTO: Opere pertinenziali. Quesiti comunali in ordine all'applicazione dell'art. 21 del RR 2/2015- Comunicazione.

Si riscontra la Vs. nota prot. comunale n. 141131/2016 con la quale si pongono quesiti relativi all'applicazione dell'art. 21 del regolamento regionale in oggetto, con riferimento alla realizzazione delle opere pertinenziali agli edifici.

Di seguito si riportano alcune indicazioni in riferimento ai punti specificati nella Vs. richiesta:

- 1) I pergolati e i gazebo sono richiamati al comma 3 lett. l), dell'art. 21 del Regolamento regionale, fra le opere pertinenziali eseguibili - alle condizioni ivi definite - senza titolo abilitativo. E' evidente che la disposizione non reca alcuna specificazione delle misure massime delle strutture e che la realizzazione di opere fondali di qualsiasi tipo eccede quanto consentito dalla disposizione stessa. Si ritiene che, trattandosi di opere con strutture leggere, possano essere fatti salvi semplici fissaggi posti per motivi statici e di sicurezza, atti ad evitare lo scorrimento o il ribaltamento dei manufatti.
- 2) si rileva che il comma 3, lett. o) dell'art. 21 del Regolamento fa riferimento a impianti sportivi o ricreativi da realizzare al suolo. Diverso è il caso di impianti realizzati su superfici già esistenti, o, ancor più, a piani sopraelevati e che configurano una sopraelevazione come, nello specifico, la realizzazione di una piscina su lastrico solare; in un caso siffatto appare inoltre alquanto improbabile che non si rendano necessarie altre opere murarie e/o interventi sulle parti strutturali dell'edificio, per le evidenti differenze dei carichi che

GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale.
Governo del territorio e Paesaggio. Protezione civile, infrastrutture e mobilità

Servizio Urbanistica
Il Dirigente
Arch. Leonardo Arcaleni

REGIONE UMBRIA
Via Mario Angeloni, 61
06124 PERUGIA

TEL 075 5045970
FAX 075 -5045567
larcalen@regione.umbria.it

PEC
direzioneambiente.regione@postacert.umbria.it



Regione Umbria

Giunta Regionale

l'intervento comporta, a gravare proprio sulle strutture esistenti, con implicazioni relative alla sicurezza statica e sismica dell'intero edificio. Pertanto in tali casi gli interventi sono da sottoporre a titolo abilitativo.

- 3) l'art. 21 comma 4, lett. b), elenca, fra gli interventi sottoposti a SCIA, alcuni manufatti (le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia), specificando che si tratta di strutture di pertinenza non solo per l'edilizia destinata a residenza ma anche a servizi di cui all'art. 7 comma 1 lett. l);
- 4) le opere indicate nel quesito (demolizione di solaio su muricci, in piano o in pendenza) non sono annoverate tra quelle di cui all'art. 118 della l.r. 1/2015 (attività edilizia senza titolo abilitativo). Non viene inoltre specificato il contesto in cui verrebbero poste in atto, anche se appare alquanto improbabile che non siano accompagnate o seguite da altre opere (ad. esempio, se si tratta di un solaio di copertura, si può supporre che alla sua demolizione debba seguire la realizzazione di qualche altra tipologia di copertura, per non lasciare privo l'edificio di una sua componente necessaria). Pertanto spetterà al Comune, in sede di istruttoria di fattispecie concrete, tenere conto dell'insieme degli interventi previsti, che non possono essere artificiosamente scorporati ai fini dell'individuazione del titolo abilitativo idoneo;
- 5) l'art. 17, comma 3, punto b1, del RR 2/2015 tratta le serre solari, specificando che le stesse non sono conteggiate ai fini del calcolo della SUC, superficie utile coperta, quando risultino non riscaldate e con funzione di captazione solare. Nel caso in cui le stesse siano destinate a locali o vani abitabili o destinati a servizi, la loro superficie va quindi a costituire S.U.C.

Ad ulteriore specificazione di quanto riportato ai punti precedenti, si evidenzia che la normativa di cui all'art. 21 del RR 2/2015 consente di realizzare le pertinenze con riferimento all'edificio e non alle singole unità immobiliari che lo compongono; pertanto sono fatti salvi gli aspetti di natura condominiale.

Si rappresenta infine che le indicazioni fornite dal Servizio scrivente non possono in alcun modo sostituirsi alle necessarie attività istruttorie a carico e nella competenza esclusiva del Comune, che ha modo di valutare le specifiche situazione in contesti e fattispecie concrete, e quindi con una serie di elementi da valutare in maniera correlata.

Cordiali saluti.

Arch. Leonardo Arcaleni



Comune di Perugia
Area Governo e Sviluppo del Territorio
U.O. Edilizia Privata – SUAPE
Ufficio Controlli

COMUNE DI PERUGIA - ANC.PG.A01
Prot.2016/0141131 del 02/08/2016 ore 14:04
Dest:REGIONE UMBRIA
Ass: U.O. EDILIZIA PRIVATA E SUAPE
Class:10.03.05



Spett.le Regione Umbria
Sezione attività e piani
comunali in materia urbanistica
Via Mario Angeloni, n. 61
06124 Perugia

Alla c/a Nazareno Annetti

Oggetto : Quesito in relazione alle disposizioni di cui all'art. 21 dell L.R. 1/2015

L' U.O. Edilizia Privata e Suape del comune di Perugia in relazione alle disposizioni di cui all'art. 21 dell L.R. 1/2015
sottopone a codesta Amm.ne i seguenti quesiti:

1. In merito a " l) i pergolati e i gazebo con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali o a protezione di logge o balconi e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere specie vegetali o teli", cosa si intende per struttura leggere? Sono state previste misure massime delle strutture portanti quali pilastri e travi in legno? Si possono considerare opere fondali i tirafondi o le staffe annegati in un getto di cls che sostengono i pilastri di un pergolato?
2. In merito a "o) gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi che non comportano una occupazione di superficie di suolo superiore a metri quadrati 400 e nuova superficie utile coperta, né comportino la realizzazione di muri di sostegno non strettamente funzionali al tipo di impianto....", con tale descrizione ora è possibile realizzare senza alcun titolo piscine e locali accessori, se una piscina viene realizzata su un lastrico solare al piano attico di un condominio è attività libera?
3. In merito al comma 4 "lett.b) le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande" si chiede di sapere se si intendono tutte le strutture a servizio di ristoranti anche se prive di impianti termici.
4. La demolizione di un solaio su muricci, sia in piano (tipo lastrico solare rialzato in attico) che in pendenza, è attività libera?
5. Le attività di ristorazione possono somministrare nelle serre solari?

In attesa di riscontro, restiamo a disposizione per chiarimenti e porgiamo cordiali saluti.

Il dirigente
U.O. Edilizia Privata - SUAPE
architetto Sergio Asfahi

