



**Ordine del Giorno nr. d'ordine odg\_391**  
seduta del 20-04-2009

CONSIGLIO COMUNALE

**Esito votazione:** approvato all'unanimità (presenti 29).

**Oggetto:** Manufatti leggeri.

Premesso che:

- molti cittadini, proprietari di edifici residenziali aventi scoperto pertinenziale esclusivo, si sono dotati di piccoli manufatti edilizi in legno destinati al ricovero delle attrezzature necessarie alla manutenzione di tali pertinenze;
- in gran parte dei casi tali manufatti sono acquistati, già pre-fabbricati, presso esercizi commerciali specializzati in materiali e dotazioni per l'arredo di giardini, sono montati direttamente, cioè senza l'ausilio di impresa edile, in assenza del rilascio di atto abilitativo edilizio, determinando una situazione di potenziale abusivismo causata dalla considerazione che tali manufatti non siano da considerarsi quali edifici e pertanto possano essere realizzati liberamente;
- tale prassi trova, in un territorio fortemente caratterizzato dalla presenza di tipologie edilizie mono-bifamiliari e a schiera dotate di spazi pertinenziali attrezzati a giardino o parco;

Visti:

- l'art. 4.1.3 delle N.T.G.A. della VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV n. 3905/2004 e n. 2141/2008, così definisce la "superficie lorda di pavimento (Sp): somma della superfici di pavimento di ciascun piano o soppalco (entro o fuori terra) dell'organismo edilizio, al lordo degli elementi verticali (muri, interni e - fino allo spessore di cm. 30 - perimetrali);
- Lo stesso art. 4.1.3, per gli organismi edilizi a destinazione diversa dalla produttiva, non computa nella Sp, le superfici di pavimento dei manufatti in legno adibiti a ripostiglio fino ad una Sp di mq. 6 e di h non sup. a ml. 2,20 collocati su scoperti di pertinenza di edifici residenziali ovvero esclusivi di singoli alloggi;

Considerato che:

- Sulla base di tale definizione la realizzazione di tali manufatti in legno viene assogettata, nel Comune di Venezia, alla presentazione della DIA, ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/200;
- La constatazione della realizzazione di tali manufatti in assenza di atto abilitativo edilizio comporta, in caso di verifica da parte dell'autorità comunale preordinata al controllo del territorio, l'emanazione di provvedimenti ingiuntivi per la demolizione degli stessi, mentre, nel caso di sanatoria, l'applicazione dell'obbligo di pagamento di oblazioni pecuniarie;
- Le norme urbanistiche di molti Piani Regolatori Comunali, sia nel Veneto che in altre Regioni, trattano la stessa materia in modo sostanzialmente diverso sia in merito alla consistenza della dimensione dei manufatti che non costituiscono volume o Sp, sia in merito all'imposizione o meno dell'obbligo del previo rilascio di atto abilitativo edilizio;

Visti inoltre:

- L'art. 2 del DPR n. 380/2001 in merito alle competenze delle regioni che attribuisce a queste ultime la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.
- L'art. 3 del DPR n. 380/2001 in merito al fatto che Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle Regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.

Dato atto:

- che la Regione Veneto con la LR n. 11/2004 ha abrogato gli articoli dall'1 al 75, l'articolo 98, gli articoli dal 101 al 109, gli articoli dal 114 al 121 e l'articolo 126 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni, mantenendo quindi le disposizioni in materia edilizia ed in particolare quelle relative all'art. 76 "concessione e autorizzazione";

- che pertanto attualmente in merito alla definizione degli interventi edilizi nonché in merito alla definizione del titolo abilitativo obbligatorio per attuarli, vigono le disposizioni del citato DPR n. 380/2001;

Considerato ancora che:

- l'art. 3 "Definizioni degli interventi edilizi", del DPR n. 380/2001, stabilisce che per "interventi di nuova costruzione", si intendono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle altre categorie definite dallo stesso articolo e che sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee";

- l'Art. 10, del DPR n. 380/2001, "Interventi subordinati a permesso di costruire", include tra questi gli interventi di nuova costruzione anzi descritti;

- Il citato art. 3 distingue, nelle sue definizioni di "interventi di nuova costruzione", quella di "costruzione di manufatti edilizi" (lett. e1), da quella di "installazione di manufatti leggeri" (lett. 5) senza per altro dare specifiche definizioni di tali termini al fine di definire gli insiemi di oggetti appartenenti ad ogni singola categoria.

- In particolare la lett. e.5 del citato art. 3, esclude di fatto dalla definizione di "interventi di nuova costruzione" l'installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- l'art. 6, del citato DPR, "Attività edilizia libera", stabilisce che i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- tale elencazione non ricomprende l'installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee che, per altro, risulta esclusa anche da quella definita dal citato art. 5;

- La leggerezza è la caratteristica delle tecniche da cui una costruzione temporanea non può prescindere. Materiali e sistemi costruttivi devono essere leggeri, prima di poter diventare espressione di temporaneità, pertanto la costruzione temporanea si avvale di materiali che siano ridotti nelle dimensioni e nel peso e ricondotti ad elementi da comporre e assemblare a secco, scelti a catalogo nell'ambito della produzione industriale.

- La reversibilità è il più alto livello di temporaneità che richiede, nell'atto del costruire, l'impiego di tecnologie leggere e tecniche esecutive industriali, come l'assemblaggio a secco, e un approccio sensibile alla ricerca di strategie in grado di stabilire delle interrelazioni tra l'ambiente e le sue risorse. La reversibilità è quindi la capacità di un processo costruttivo di tornare al punto di partenza "senza lasciare tracce". Si possono definire reversibili le costruzioni che sono assemblate a secco, possiedono un attacco a terra poco invasivo, sono costruite con materiali e sistemi ecocompatibili o riciclabili e per cui è nota la procedura di montaggio e di smontaggio.

Ritenuto:

- che le caratteristiche anzi descritte corrispondono a quelle dei manufatti citati in premessa ed in particolari alle cassette prefabbricate in legno di Sc massima di 6 mq. poggiate, montate in assenza di fondazioni edilizie, in quanto le stesse escludono la possibilità di un uso che non sia meramente temporaneo secondo i parametri anzi descritti;

- che gli interventi di realizzazione di tali manufatti leggeri non rientrino tra quelli per i quali il DPR n. 380/2001 prescrive l'obbligo del previo atto abilitativo edilizio (Permesso di Costruire o DIA);

- che sia pertanto necessario chiarire nel testo legislativo, statale e regionale, che la realizzazione di tali manufatti leggeri, possa essere attuata come attività libera, ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380/2001;

- che tale iniziativa oltre a fornire un riferimento univoco per le norme edilizie comunali, può sanare l'attuale anomalia dovuta alla diversificata e contraddittoria applicazione delle norme richiamate che crea disparità di trattamento dei cittadini rispetto alla legge;

Valutato:

- che tale provvedimento non costituisca una sostanziale innovazione nel quadro normativo edilizio trattandosi, come detto, di iniziativa volta a chiarire una materia espressa in modo equivoco e pertanto attuata in modo diversificato e contraddittorio;

- che tale provvedimento possa essere una efficace soluzione per le moltissime situazioni di applicazione di atti repressivi nei confronti di cittadini che si trovano gravati inoltre dai successivi costi relativi alla sanatoria edilizia dei manufatti in questione i cui costi spesso superano il valore venale degli stessi;

- che risulta evidente che la realizzazione di tali manufatti non è dovuta a prassi speculative bensì a mere esigenze legate alla qualità abitativa delle singole abitazioni;

- che resta comunque in capo alla potestà pianificatoria dei Comuni la regolamentazione in merito alle caratteristiche ed alla frequenza con cui tali manufatti possano essere realizzati, al fine della tutela del territorio;

IMPEGNA

Il Sig.Sindaco a farsi promotore, nei confronti, della Giunta Regionale del Veneto, dei Consiglieri Regionali e dei Parlamentari veneti affinché ciascuno, nell'ambito delle rispettive competenze, abbia ad integrare la definizione di "attività edilizia libera", data dall'art. 6 del DPR n. 380/2001, inserendo tra gli interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, il seguente:

"l'installazione di manufatti leggeri, prefabbricati in legno, adibiti a ripostiglio fino ad una Sp di mq. 6 e di altezza interna media non superiore a ml. 2,20 e dotati di caratteri di reversibilità quali: assemblaggio a secco e attacco a terra poco invasivo con esclusione di fondazioni quali platee, cordoli o plinti in c.a."