

# COMUNE DI LONGI

## PROVINCIA DI MESSINA

N. 51 Reg. DEL 18 DICEMBRE 2007

### COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: INTERPRETAZIONE AUTENTICA  
DELL'ARTICOLO 30 DEL VIGENTE REGOLAMENTO  
EDILIZIO COMUNALE.**

L'anno DUEMILASETTE \_\_\_\_\_ il giorno DICIOOTTO \_\_\_\_\_ del mese di DICEMBRE alle ore 18,00 e segg., nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, alla seduta di PROSECUZIONE disciplinata dal comma III dell'articolo 30 della legge regionale 6.03.1986, n. 9, esteso ai Comuni dall'articolo 58 della stessa l.r. in sessione [] - Ordinaria [] - Straordinaria [] - Urgente; prevista dall'articolo 31, Legge n. 142/90, recepita dalla legge regionale n. 48/91, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma dell'articolo 48 dell'O.EE.LL., risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI COMUNALI	P	A	CONSIGLIERI COMUNALI	P	A
1. CALANDI Lorena – Presidente C.C.	X		7. BARTOLO Leone	X	
2. MELITA Filippo – V. Presidente C.C.	X		8. BALLI' Luigi		X
3. CALCO' Antonino	X		9. CARCIONE Francesco cl. 1961		X
4. CARCIONE Francesco cl. 1971	X		10. MICELI Marco		X
5. VITALE Giuseppe	X		11. FABIO Calogero		X
6. LAZZARA Francesco	X		12. RUSSO Roberto		X

**ASSEGNATI ....12 | IN CARICA... ..12 | PRESENTI ... N. 07 | ASSENTI ...N. 05**

Risultato legale, ai sensi del citato comma dell'articolo 30 della l.r. 06 marzo 1986, n. 9, il numero degli intervenuti, assume la presidenza la Dott.ssa CALANDI Lorena – Presidente del Consiglio Comunale.

- Partecipano il Sindaco Dott. Alessandro Lazzara e il Segretario Comunale Dott. Fabio Toscano.
- Interviene l'Assessore =====.
- Risultano presenti in aula il Responsabile dell'Area Amministrativa Geom. Angelo Zingales e il Responsabile dell'Area Tecnica Ing, Aurelio Miceli.

Ai sensi dell'articolo 184, ultimo comma - dell'O.EE.LL. vengono scelti tre scrutatori nelle persone dei consiglieri: ==

La seduta è pubblica.

## IL SINDACO

PREMESSO che con con D.A. n. 04/DRU del 15.02.2000. dall'Assessorato Territorio ed Ambiente ha approvato e reso esecutivo il P.R.G. e R.E. adottato con delibera Commissariale n. 113 del 20.11.1993;

VISTO l'articolo 11 delle disposizioni preliminari del codice civile;

VISTO l'articolo 30 - **CARATTERISTICHE E REQUISITI EDILIZI INTERNI (Locali abitabili - Locali ad uso commerciale, artigianato/industriale)** del suddetto Regolamento Edilizio, il quale recita testualmente e che *sub "A"* si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale: **OMISSIS .....**

- I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriali devono: avere altezza non minore di mt. 3,50;
- essere illuminati ed areati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 del pavimento salvo adozioni di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

VISTA la relazione redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 10.12.2007, che *sub "B"* si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale, nella quale sono ampiamente descritte, in relazione soprattutto alla edificazione del vecchio nucleo abitativo (centro storico), le difficoltà oggettive nel rilasciare autorizzazioni inerenti il cambio di destinazione d'uso di immobili da destinare ad attività commerciali, con particolare riguardo ai locali situati negli immobili preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G.;

ATTESO che l'orientamento fin qui seguito non consente l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per uso commerciale e artigianale, in quanto raramente gli immobili esistenti, e particolarmente quelli del centro storico, posseggono il requisito dell'altezza utile minima di cui al citato articolo 30;

RIITENUTO opportuno dare una corretta interpretazione alla citata norma al fine di non penalizzare ulteriormente lo sviluppo economico del paese

Per la causale descritta in narrativa,

### PROPONE

1. **DI INTEPRETARE** l'articolo 30 del P.R.G., nella parte in cui fissa l'altezza minima dei locali ad uso commerciale e artigianale/industriale, nel seguente modo:
  - a) per tutti gli immobili esistenti e preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G. (15.02.2000) e anche quelli per i quali sia stata conseguita la concessione edilizia in sanatoria, sono ammessi i cambi di destinazione d'uso ad attività commerciale e artigianale/artigianale con altezza utile interna anche inferiore a mt. 3,50 e non inferiore a mt. 2,50;
  - b) per tutti gli immobili oggetto di condono edilizio ancora in corso di istruttoria, i cambi di destinazione d'uso ad attività commerciale e artigianale/industriale con altezze utili interne inferiori a mt. 3,50 e non inferiore a mt. 2,50, sono ammessi purchè nel provvedimento autorizzativo venga inserita la seguente condizione: "Fatti salvi gli esiti dell'istanza di condono edilizio ....."
  - c) per tutti i nuovi edifici, e per quelli realizzati dopo l'entrata in vigore del P.R.G., l'altezza minima utile interna dei locali a destinazione commerciale e artigianale/industriale non può ovviamente essere inferiore a mt. 3,50, così come da vigente regolamento edilizio
2. **DI DARE MANDATO** al Responsabile dell'Area Tecnica di inviare, per conoscenza, la presente deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente;
3. **DI RENDERE** la presente immediatamente esecutiva.

IL SINDACO ..... : F.to Alessandro Lazzara

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA ..... : F.to Aurelio Miceli

=====

Il Presidente, dà lettura della proposta ed esaurita la stessa dichiara aperta la discussione.

Chiede ed ottiene la parola il Capogruppo di maggioranza Consigliere Lazzara Francesco, il quale dà lettura in aula di un emendamento (**Allegato "D"**), sottoscritto da tutti i consiglieri di maggioranza, che dopo la lettura medesima viene consegnato alla Presidenza affinché venga posto in votazione l'ammissibilità dello stesso nonché la sospensione della seduta per il tempo necessario ai fini dell'apposizione sul medesimo del necessario parere tecnico da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Miceli Aurelio, presente in aula.

Il Presidente, pertanto, pone ai voti quanto sopra descritto e l'aula, all'unanimità, decide per l'ammissibilità dell'emendamento, nonché la sospensione per 10 minuti per l'apposizione del parere summenzionato.

Alla ripresa dei lavori, constatata la presenza di **n. 7 (sette) consiglieri**, il Presidente dà lettura del parere emesso dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Miceli Aurelio (**parere favorevole**) e pone dunque, ai voti l'emendamento medesimo, che viene approvato all'unanimità.

Dopodichè si procede alla votazione della proposta così come emendata la quale, viene approvata anch'essa all'unanimità.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

**SENTITI** i superiori interventi;

**VISTA** la proposta di deliberazione su riportata e posta **all'o.d.g.**;

**VISTO** che su detta proposta, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30, il **Responsabile dell'Area Tecnica**, ha espresso **parere favorevole**, per la **regolarità tecnica (Allegato "C")**;

**VISTE** le ll.r. 3.12.1991, n. 44; 11.12.1991, n. 48; 07.09.1998, n. 23 e 23.12.2000, n. 30;

**VISTO** l'O. A. EE. LL. vigente in Sicilia;

**RITENUTO** di dover accogliere quanto proposto;

**VISTO** l'esito delle votazioni su riportate,

#### DELIBERA

1. **Di approvare**, facendola propria, la proposta di deliberazione sopra riportata e così come emendata ed avente per oggetto "**INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELL'ARTICOLO 30 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**", con il relativo dispositivo che, a seguito dell'emendamento approvato, così testualmente recita:

2  
D

2. **Di interpretare autenticamente l'articolo 30 del P.R.G.**, nella parte in cui fissa l'altezza minima dei locali ad uso commerciale e artigianale/industriale, nel seguente modo:
- per tutti gli immobili esistenti e preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G. (15 febbraio 2000) e anche quelli per i quali sia stata conseguita la concessione edilizia in sanatoria, sono ammessi i cambi di destinazione d'uso ad attività commerciale e artigianale/industriale con altezza utile interna anche inferiore a mt. 3,50 e non inferiore a mt. 2,50.
  - per tutti gli immobili oggetto di condono edilizio ancora in corso di istruttoria, i cambi di destinazione d'uso ad attività commerciale e artigianale/industriale con altezze utili interne inferiori a mt. 3,50 e non inferiore a mt. 2,50, sono ammessi purchè nel provvedimento autorizzativi venga inserita la seguente condizione: **"Fatti salvi gli esiti dell'istanza di condono edilizio....."**.
  - per tutti i nuovi edifici, e per quelli realizzati dopo l'entrata in vigore del P.R.G., l'altezza minima utile interna dei locali a destinazione commerciale e artigianale/industriale non può ovviamente essere inferiore a mt. 3,50, così come da vigente regolamento edilizio.
3. **Di dare mandato** al Responsabile dell'Area Tecnica di inviare, la presente deliberazione, all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, per la sua definitiva approvazione.
4. **Di pubblicare** la presente all'albo pretorio del comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 03 dicembre 1991, n. 44.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il Sindaco il quale, al di là di quanto già rappresentato in sede di istruttoria della proposta, vuol ribadire pubblicamente le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione comunale alla presentazione della proposta testè approvata.

Essa nasce dalla esistenza di una circostanza sicuramente problematica per una piccola realtà qual è appunto quella del Comune di Longi, il quale si è ritrovato in questi anni a fare i conti con una norma del regolamento edilizio che, a causa dell'oggettiva incertezza interpretativa, ha imposto determinate ed impegnative altezze a tutti i locali ai fini dell'esercizio di una attività commerciale.

L'oggettiva incertezza della norma si pone nella misura in cui la stessa non esplicita se detti standards debbano essere richiesti tanto agli edifici già esistenti prima dell'adozione del vigente regolamento edilizio quanto a quelli edificati successivamente.

La presente deliberazione intende risolvere detta questione e la intende risolvere non soltanto in termini di logica giuridica e ragionevolezza ma, altresì, in senso chiaramente favorevole all'intera Comunità Longese in chiave di possibile implementazione dell'economia del paese medesimo.

Chiede ed ottiene la parola il Capogruppo di maggioranza Consigliere Lazzara Francesco, il quale esprime il proprio rammarico per l'assenza dell'intero gruppo di minoranza, assenza della quale sinceramente non si comprendono le ragioni, vista anche la delicatezza e l'importanza che l'argomento riveste per l'intera Comunità Longese.

Chiede ed ottiene la parola il Sindaco, il quale, infine, esprime le proprie scuse per la propria assenza di ieri nonché per quella del Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Miceli Aurelio, assenza dovuta alla sopraggiunta convocazione da parte del Prefetto per la messa a punto di tutti gli adempimenti necessari in chiave di Protezione Civile.

ALL. "A"

## CARATTERISTICHE E REQUISITI EDILIZI INTERNI

### Art.30 - Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale/ industriale.

Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici, pubblici e privati, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più finestre la cui superficie complessiva non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento;
- avere le pareti libere da interramenti, salvo i casi di cui al successivo art. 38;
- nel caso di vani prospettanti verso il terrapieno, deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno mt. 3.00 completamente libero di balconi bow-window ed altri oggetti (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere previsto e costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento di acque piovane;
- avere una larghezza minima di mt. 2.00 una superficie minima di mq. 9.00, un'altezza minima netta non minore di ml. 2.70 ed una cubatura di almeno mc. 24.30;
- per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) l'altezza minima netta non può essere inferiore a mt. 2.40; i corridoi devono avere larghezza non minore di mt. 1.20.

Ogni alloggio deve soddisfare alle seguenti prescrizioni:

- la superficie delle camere da letto deve essere non inferiore a mq.9,00 o 14,00 rispettivamente se ad un letto o a due letti;
- essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14,00;
- almeno una stanza da bagno deve essere dotata di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I locali ad uso commerciale, artigianali ed industriali devono:

- avere altezza non minore di mt. 3.50;
- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 del pavimento salvo adozioni di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

### Art.31 - Locali monovani.

Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiori a mq. 38, se per due persone.

La zona cottura eventualmente annessa al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

### Art.32 - Cucine.

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina corrispondente ai requisiti di cui all'art. 31.

Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente tinello questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di





# COMUNE DI LONGI

(Provincia di Messina)

Via Roma, 2 - 98070 LONGI (ME) ☎ 0941 485040 Int. 23 - 24 - 25 - 27 \* Fax 0941 485401  
Partita I.V.A. 02810650834 Codice Fiscale 84004070839  
E mail : area.technica.longi@virgilio.it cc.p. 13925987

**AREA TECNICA**

*ALL. "B"*

**OGGETTO:** "Disciplina dei cambi di destinazione d'uso degli immobili esistenti, ad attività commerciale". Relazione

La presente relazione riguarda l'applicabilità delle norme del regolamento edilizio del vigente P.R.G., approvato con D.A. n. 04/D.R.U. del 15.02.2000, con riguardo all'art. 30 dello stesso. La norma citata stabilisce i requisiti minimi che devono possedere i locali per essere dichiarati abitabili o agibili. Il citato articolo fissa, in m 3,50 l'altezza utile minima che devono avere i locali ad uso commerciale, Artigianale/Industriale, per essere considerati agibili.

Tenuto conto che sul patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, non sempre questa caratteristica è riscontrata. Nondimeno questi immobili, da molti anni accolgono insediamenti di tipo commerciale e artigianale.

Considerato inoltre che l'applicazione della suddetta norma anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G. e del relativo Regolamento edilizio, ha comportato e comporta la quasi impossibilità di accoglimento delle richieste dei cittadini, poiché i vecchi edifici solo di rado posseggono tale requisito.

Ritenuto pertanto che affinché si possa, da un lato continuare ad utilizzare questi immobili, con analoghe caratteristiche insediative, e dall'altro dare sbocco alle legittime richieste dei cittadini che intendono avviare attività commerciali e artigianali, utilizzando il patrimonio edilizio esistente, si rende necessaria una diversa e più articolata lettura della norma in questione.

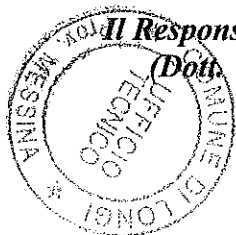
Ritenuto ancora, opportuno derogare al limite dell'altezza utile minima prescritta per i locali ad uso commerciale e artigianale, nei casi di edifici preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G. così come appresso meglio specificato, fermi restando tutti gli altri requisiti necessari per la dichiarazione di agibilità dei locali.

Considerato che, come risulta da colloqui verbali, tale orientamento è già adottato dall'AUSL competente per territorio ai fini del rilascio del relativo parere igienico sanitario.

Tutto quanto sopra considerato, è parere di questo ufficio che l'articolo 30 del regolamento edilizio comunale, nella parte in cui fissa l'altezza utile minima per i locali ad uso commerciale e artigianale/industriale, e con riguardo ai cambi di destinazione d'uso, possa essere interpretato come segue:

- ◆ per tutti gli immobili preesistenti all'entrata in vigore del vigente P.R.G. (15.02.2000), e/o per i quali sia stata conseguita Concessione in Sanatoria, sono ammessi i cambi di destinazione d'uso ad Attività Commerciale e Artigianale/Industriale con altezza utile interna inferiore a ml. 3,50 e non inferiore a ml. 2,50.
- ◆ per gli immobili oggetto di condono edilizio ancora in corso di istruttoria, i cambi di destinazione d'uso ad Attività Commerciale o Artigianale/Industriale con altezze utili interne inferiori a ml. 3,50 e non inferiori a ml. 2,50, sono ammessi purchè nel provvedimento autorizzativo venga inserita la seguente condizione: "Fatti salvi gli esisti dell'istanza di Condono Edilizio..."
- ◆ Per tutti i nuovi edifici, e per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore del vigente P.R.G. (15.02.2000), l'altezza utile minima interna dei locali a destinazione Commerciale e Artigianale/Industriale non può ovviamente essere inferiore a ml. 3,50 così come da Regolamento Edilizio.

Longi, lì 10 Dicembre 2007



*Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Dott. Ing. Aurelio Miceli)*



**COMUNE DI LONGI**

Provincia di Messina

*[Handwritten signature]*



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PRESENTATA DAL SINDACO

Longi, 12.12.2007

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI C.C. , PREDISPOSTA DA QUESTO UFFICIO TECNICO AI SENSI DELL' ART. 53 DELLA LEGGE 8.06.1990, N. 142, RECEPITO DALLA L.R. 11.12.1991, N. 48 ED ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA EX ART. 55 L.R. 11.12.1991, N. 48.

**OGGETTO:** INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELL'ARTICOLO 30 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

**AREA TECNICA**

Per quanto concerne la regolarita' tecnica: **PARERE FAVOREVOLE.**

Longi 12.12.2007



Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Dott. Ing. A. Miceli)

\*\*\*\*\*

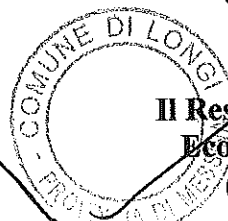
**AREA ECONOMICO-FINANZIARIA**

Per quanto concerne la regolarità contabile: **PARERE FAVOREVOLE**

Intervento		
1		
x Competenza	Disponibilità al	€
Residui	Impegno n. _____/2007	€ _____

2) - Prelevamento fondo riserva ordinario € \_\_\_\_\_  
 Ai sensi dell'art. 55 della legge n. 142/90, si attesta la copertura finanziaria all'Intervento \_\_\_\_\_ Competenze/residui essendo valido ed effettivo l'equilibrio finanziario fra entrate in atto accertate ed uscite in atto impegnate. L'impegno di spesa in via di formazione è stato annotato nel mastro di contabilità.

Longi, 12.12.2007



Il Responsabile dell'Area  
Economico-Finanziaria  
(Rag. Antonina Ruffini)

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N. 51 DEL 18-12-07 ORE 18,00

*[Handwritten signature]*



COMUNE DI LONGI  
PROVINCIA DI MESSINA

Att. "D4"

**OGGETTO: EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE,  
"INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELL'ART. 30 DEL VIGENTE REGOLAMENTO  
EDILIZIO COMUNALE"**

In riferimento a quanto in oggetto si propone emendamento avente il seguente contenuto:

Sostituire il periodo "DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Tecnica di inviare, per conoscenza, la presente deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente", con il seguente periodo:

"DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Tecnica di inviare, la presente deliberazione, all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, per la sua definitiva approvazione".


Si propone altresì di sostituire il periodo "DI RENDERE la presente immediatamente esecutiva" con il seguente periodo:

"DI PUBBLICARE la presente all'albo del comune per 15 gg consecutivi, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 44/91".

I Proponenti:

Cefar Maurizio  
Geme Gesto G.  
Cecere Francesco  
Vitali Gualfrido  
Vitali Gualfrido  
Cecere Francesco 1991

Ai sensi della L.R. 30/2000, per questo concerne la  
regolatoria Tecnica si esprime parere FAVOREVOLE

DOCT. ING. AURELIO MICELI 





Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

**IL PRESIDENTE**

F.to Lorena Calandi


**Il Consigliere Anziano**

F.to Antonino Calcò

**Il Segretario Comunale**

F.to Fabio Toscano

\*\*\*\*\*

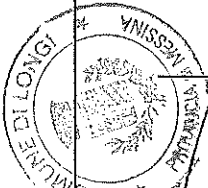
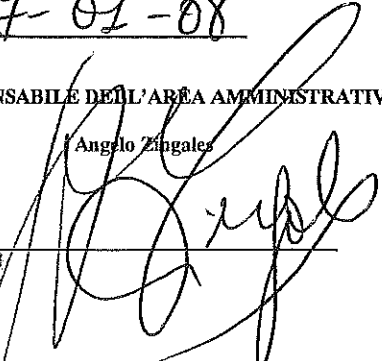
<p>E' copia conforme per uso amministrativo. Longi, 19 dicembre 2007</p> <p><b>Il Responsabile Dell'Area Amministrativa</b> Angelo Zingales</p> 	<p><b>CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE</b></p> <p>Il sottoscritto Responsabile dell'Area Amministrativa certifica, su conforme attestazione dell'Addetto, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi dal 21 dicembre 2007 al 04 gennaio 2008.</p> <p>Longi, <u>21/12/08</u></p> <p><b>L'Addetto</b> F.to <u>M. PALDONOV</u></p> <p><b>Il Responsabile dell'Area Amministrativa</b> F.to <u>A. ZINGALES</u></p>
--	---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 31-12-07 ai sensi dell'Art. 12 Legge Regionale 3 dicembre 1991 n. 44, in quanto decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

Longi, 07-01-08

Il Segretario Comunale F.to F. TOSCANO

<p>La presente deliberazione, in data <u>07-01-08</u>, è stata trasmessa per l'esecuzione alle seguenti aree:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> - Amministrativa   <input type="checkbox"/> - Economico-Finanziaria</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> - Tecnica   <input type="checkbox"/> - Servizi alla Persona</p> <p><b>Il Responsabile dell'Area Amministrativa</b> F.to Angelo Zingales</p>	<p>E' copia conforme per uso amministrativo Longi, <u>07-01-08</u></p> <p><b>IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA</b> Angelo Zingales</p>  
---	--