

*Inviata via mail*

Al Dirigente Generale del  
Dipartimento Regionale dell'Urbanistica  
dell'Assessorato Territorio e Ambiente  
*arch. Calogero Beringheli*  
[calogero.beringheli@regione.sicilia.it](mailto:calogero.beringheli@regione.sicilia.it)

*dott.ssa Silvia Casuccio*  
[silvia.casuccio@regione.sicilia.it](mailto:silvia.casuccio@regione.sicilia.it)

*Prot. n° 37/2021*

*Palermo, 14 maggio 2021*

Oggetto: Regolamento Tipo Edilizio Unico (RTEU) – Trasmissione emendamenti

Con lo spirito collaborativo che da sempre ha distinto i rapporti tra la Consulta degli Ingegneri di Sicilia e codesto Assessorato, di seguito si evidenziano alcune proposte tendenti a migliorare il Regolamento Tipo Edilizio Unico in termini di leggibilità e di efficacia. Si tratta di proposte che, se condivise, saranno naturalmente suscettibili di ulteriore miglioramento e scrittura di dettaglio.

In considerazione della grande mole di articoli e della loro intrinseca complessità, in questa prima fase si richiamano soltanto temi di carattere generale e si propongono gli emendamenti di alcuni articoli, riservando ad un successivo intervento l'esame di tutto l'articolato normativo e le eventuali ulteriori proposte di emendamento.

Gli emendamenti proposti a modifica dell'articolato si riportano in dettaglio, su apposito modello e in formato editabile e si allegano alla presente su file separati.

Confidando nell'attenzione che verrà rivolta a quanto rappresentato, l'occasione è gradita per porgere  
Distinti Saluti

IL SEGRETARIO  
*Franco Russo*



IL PRESIDENTE  
*Elvira Restivo*



## CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE SUL REGOLAMENTO TIPO EDILIZIO UNICO

### 1) SEMPLIFICAZIONE DELL'ARTICOLATO

Non si può non apprezzare lo sforzo fatto dal legislatore nel riassumere in un unico documento la grande mole di norme relative alla complessa materia dell'edilizia pubblica e privata. Tuttavia, nel fare ciò, in più punti il Regolamento riporta parti di norme esistenti già scritte in leggi dello Stato o della Regione, con il rischio di non riportare richiami normativi e di allungare a dismisura il testo del Regolamento con informazioni che sono contenute in norme ben note a tutti i tecnici che operano nel settore.

In tal senso si è anche espressa l'INTESA STATO REGIONI sul Regolamento Edilizio Unico (Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. GU Serie Generale n.268 del 16-11-2016) che espressamente riporta:

*“In particolare, la Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi”*

[In linea generale si raccomanda di non ripetere in seno al Regolamento la normativa vigente propria di leggi e decreti esistenti, ma semplicemente di citarla.](#)

A titolo di esempio, l'intero CAPO III (*definizione degli interventi edilizi*) riporta negli artt. da 21 a 27 le definizioni già contenute nel DPR 380/2001 e riprese nella legge regionale 16/2016. Ciò accade in diverse parti del Regolamento con l'effetto, già evidenziato, di appesantire inutilmente il testo.

### 2) IL REGOLAMENTO COME STRUMENTO ATTUATIVO DI NORME ESISTENTI

Il Regolamento Edilizio Comunale, così come chiaramente detto all'art. 4 del DPR 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 2 della legge regionale 16/2016, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al *“rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze”*.

Il Regolamento, dunque, attua nel dettaglio norme esistenti e non può essere di fatto un generatore di norme nuove che non trovano conforto nel panorama legislativo in vigore. Le indicazioni del Regolamento possono contenere dettagli costruttivi e non interpretazioni o disposizioni di legge che non facciano già parte del quadro giuridico regionale o nazionale o che sono prevalenti rispetto il Piano Regolatore Comunale.

[In linea generale si raccomanda di escludere dal Regolamento quelle prescrizioni che non derivino direttamente da una norma di legge esistente.](#)

Il *“carattere di generalità ed astrattezza”* indicato all' *“art. 1 – Ambito di applicazione”* che il RTEU dovrebbe rivestire, appare decisamente in contrasto con il suo effettivo contenuto. Il RTEU non si limita al semplice richiamo e/o rimando alle norme di settore attinenti discipline specifiche e già di loro complesse, ma si addentra in tali discipline con prescrizioni che, ove non risultassero inutilmente ripetitive, apporterebbero innovazioni che le stesse specifiche norme non prevedono. Si ritiene che questa circostanza comporterebbe non poche complicazioni in fase operativa.

### 3) IL REGOLAMENTO COME STRUMENTO “UNICO” DI RIFERIMENTO

Per quanto sopra detto, il Regolamento Edilizio Comunale è uno strumento attuativo di dettaglio che può essere tipicizzato aggiungendo o diversamente normando alcune parti per adeguarlo alle condizioni contingenti dei singoli comuni.

Dunque per la sua stessa natura, anche se “unico”, è destinato ad avere diverse declinazioni dovendosi adattare a realtà molto diverse così come diverso è un comune di 500.000 abitanti da uno di 5.000. Tuttavia, questa necessaria diversità dovrà discendere da un’unica guida valida per tutti. Se la logica è quella di rendere tutti i regolamenti edilizi simili nei contenuti, sembra fuorviante la norma di aggiornamento prevista nell’art. 3 che dice nei commi 2 e 3:

*“Il presente Regolamento è aggiornato per adeguarlo a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato o del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana senza la necessità di atti o provvedimenti di recepimento. Ricorrendone le condizioni, tale aggiornamento, da pubblicarsi nella pagina web del sito istituzionale del Comune, è effettuato a cura del Dirigente o funzionario responsabile dell’area tecnica, settore o servizio, cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie.*

*Analogamente, il regolamento è aggiornato automaticamente per assicurare il rispetto dei regolamenti e delle direttive comunitarie concorrenti in materia di edilizia, ambiente, energia, salute e sicurezza.”*

In buona sostanza il Regolamento è approvato dal Consiglio Comunale, ma tutti gli eventuali aggiornamenti sono operati su decisione del dirigente dell’area tecnica tenendo conto di sentenze o di direttive comunitarie.

Elementi che non sono norma di legge e che spesso sono contraddittori tra di loro o direttive che non fanno parte della normativa italiana perché mai recepite, finirebbero per condizionare e trasformare “automaticamente” i contenuti del Regolamento a discrezione del dirigente.

Così facendo, si avrebbero non solo dei Regolamenti tutti diversi perché adattati ai singoli comuni, ma anche perché soggetti ai pareri, certamente non omogenei, dei vari dirigenti.

[A parere della scrivente Consulta il contenuto dell’art. 3 andrebbe sostituito dal seguente:](#)

*Art. 3 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio*

*Le modifiche al presente Regolamento sono adottate con deliberazione del Consiglio comunale, ad eccezione di quanto previsto al comma successivo.*

*Nel caso di adeguamento a mutate norme di legge, le modifiche al Regolamento sono adottate dalla Giunta Comunale sulla base di una relazione del dirigente dell’area tecnica.*

### 4) IL PIANO DEL VERDE

Nel Regolamento, gli articoli 90, 91, 92 e 93 trattano le tematiche del verde urbano. Troviamo giusto che questi temi siano ampiamente trattati perché appare ormai chiara a tutti l’importanza del verde

sia per la sua azione antinquinamento, sia per i diversi significati legati alla percezione umana di bellezza, relax ed emozione ambientale.

In particolare l'art. 92 trattando degli orti urbani rimanda all'allegato Q (*Regolamento per la gestione degli orti urbani e di giardini condivisi*) che non è presente nel documento. Tuttavia proprio il "verde" è un elemento quantomai peculiare e differenziato, estremamente variabile e concettualmente diverso in un territorio collinare o in un territorio costiero, nei sistemi ambientali naturali o negli ambienti rurali. Ogni Comune italiano è portatore di biodiversità che va protetta e rispettata. Riteniamo che una normativa unitaria sia riduttiva rispetto alle problematiche del verde e che possa essere accettabile solo in prospettiva di uno studio attuale e finalizzato alla valorizzazione del diverso "verde" di ogni territorio comunale.

Sarebbe opportuno che tutto il sistema del verde urbano venisse studiato in forma unitaria e coerente in un PIANO DEL VERDE COMUNALE con la partecipazione di agronomi, geologi e biologi oltre che di ingegneri e architetti. Tale PIANO, sulla base delle specifiche caratteristiche di ogni comune, svilupperà una normativa adatta e sostenibile, considerando la difesa del proprio verde una ricchezza ambientale ma anche turistica e produttiva.

L'articolato oggi proposto nel Regolamento potrebbe essere accettato solo in una fase transitoria in vista dell'adozione del suddetto Piano del Verde.

## 5) IL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Di grande importanza ed estremamente qualificante è l'introduzione del Fascicolo del Fabbricato previsto all'art. 20. Si tratta di un documento che inizia a fare chiarezza sulla situazione del costruito nella regione, aprendo la via ad una maggiore consapevolezza da parte dei proprietari sulla effettiva situazione degli immobili. Si apprezza anche l'estensione dell'obbligo del Fascicolo agli edifici pubblici, un primo passo verso la manutenzione programmata, vera base per l'attuazione di interventi coerenti ed efficaci.

Tuttavia, nella stesura dell'art. 20 si notano delle incongruenze che potrebbero limitarne la diffusione.

Il principio del Fascicolo del Fabbricato consiste nel raccogliere la documentazione esistente relativa alle parti comuni del fabbricato.

In linea generale si raccomanda di eliminare tutte le richieste relative alle parti private perché questa particolarizzazione delle informazioni aprirebbe un contenzioso e non gioverebbe al concetto di salvaguardia che ispira l'articolo. Solo quando si interviene su parti comuni (per esempio murature portanti) potrebbe essere logico lasciarne traccia nel Fascicolo.

Inoltre non sembra opportuno dare in seno all'articolo una descrizione dettagliata del contenuto minimo del Fascicolo ma, piuttosto, indicare in seno all'articolo i contenuti di massima, rimandando lo SCHEMA TIPO DEL FASCICOLO DEL FABBRICATO ad un apposito allegato.

## 6) LETTURA DI DETTAGLIO

Si suggerisce una revisione attenta di tutto l'articolato normativo onde evitare possibili interpretazioni fuorvianti.

A titolo esemplificativo si segnalano alcune incongruenze evidenziate negli articoli di seguito riportati:

### **1. Art. 13 comma 3 – Parametri urbanistici ed edilizi, distanze, allineamenti e arretramenti**

All'interno di alcuni articoli si riscontrano indicazioni/prescrizioni che potrebbero comportare confusione e difficoltà nella loro applicazione poiché lasciano spazio alla discrezionalità del professionista.

Ad esempio: art. 13 comma 3 lett. a primo capoverso "... *distanza degli edifici dal confine dei fondi contigui di altra proprietà ... misurati dal filo della facciata o dal filo esterno dell'aggetto dei balconi ...*". Ed ancora al secondo capoverso "*In tutti i casi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati, gli interventi devono essere progettati in modo tale da garantire condizioni di soleggiamento adeguate dei fabbricati preesistenti*".

Queste indicazioni risultano generiche e si prestano a facili interpretazioni, il che potrebbe comportare da un lato pesanti limitazioni nell'attuazione degli interventi edilizi secondo le previsioni di ZTO di PRG e dall'altro potrebbe facilmente indurre un contenzioso tra vicini. Si potrebbero anche verificare casi nei quali taluni interventi regolarmente consentiti dal PRG risulterebbero inibiti dal RTEU.

### **2. Art. 35 - Destinazione d'uso e variazioni**

L'articolo merita attenzione, approfondimenti e confronto.

Da una prima e veloce analisi sembra che sia stata tralasciata la tipologia "*case ed appartamenti per vacanza*" di cui al punto 9 dell'Allegato A al D.A. n. 3098/GAB del 22.11.2018 (requisiti minimi aziende ricettivo-alberghiere). Detta tipologia nel RTEU non è indicata né al punto 9.1 lett. a dell'art. 35 né al punto 9.5 lett. a dello stesso articolo.

### **3. Art. 55 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze**

L'articolo merita attenzione, approfondimenti e confronto.

Da una prima e veloce analisi sembra che sia in contrasto con gli art. 32-34 del D.P.R. 380/01 recepiti con modifiche rispettivamente dall'art. 12 e dall'art. 13 della L.R. 16/2016, nonostante quest'ultima dovrebbe prevalere sui REC locali.

### **4. Art. 67 comma 2 – Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

*I servizi igienici devono avere le seguenti caratteristiche:*

- *pavimenti e pareti sino ad un'altezza di 180 cm rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari;*
- *soffitto di materiale traspirante;*

Evidentemente i "pavimenti" non possono essere rivestiti sino all'altezza di 180 cm e, per quanto è scritto, si possono usare rivestimenti "solamente in corrispondenza degli apparecchi sanitari" e di conseguenza non si può rivestire l'intero bagno o arrivare fino al soffitto.

Inoltre: il “materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente” si deve impiegare solo in corrispondenza dei sanitari?

Infine: per “soffitto traspirante” forse si intende “rifinito con intonaco e pittura traspirante”?

## 5. Art. 137 - Piscine

### Testo originale

1. Le piscine realizzate in opera (cemento armato) o con elementi prefabbricati (pannelli in acciaio e rivestimenti in legno)**1** che possono essere installate sia interrate che fuori terra sono assoggettate alla disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell’art. 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 e s.m.i., come recepito dall’articolo 10 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.
2. Le piscine realizzate esclusivamente fuori terra composte da una struttura in acciaio e in tessuto in poliestere **2**. Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione qualora smontate dopo l’utilizzazione stagionale in quanto attività edilizia libera ai sensi dell’articolo 6 del DPR n. 380/2001 come recepito con modifiche dall’articolo 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.
3. Le piscine scoperte dovranno essere completamente interrate **3** e posizionate in modo tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto.
4. Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell’acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue. Per ridurre l’impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato.
5. La vasca dovrà ritenere una superficie non superiore a mq. 50,00 ed altezza non superiore a ml. 1.80 **4**, misurata dal livello dell’acqua. Il rivestimento della vasca dovrà essere di colore neutro (sabbia) **5** o comunque come prescritto in sede autorizzativa al fine di minimizzarne l’impatto visivo e

1

*E tutte le altre tipologie costruttive come pannelli in polimeri, strutture prefabbricate, stampati in materiali plastici termoformati, vetroresina?*

2

*Anche in questo, caso tutte le tipologie di vasche non citate ma egualmente rimovibili, come una piccola vasca idromassaggio o altre prefabbricate che si posano sul terreno?*

3

*Ma nel primo comma è scritto che le piscine in opera “possono essere installate sia interrate che fuori terra”.*

4

*Queste dimensioni massime non hanno riferimento a norme di legge e si potrebbe verificare il caso che su un terreno si può edificare ma non si può fare una piscina. Tutte le piscine in commercio hanno una zona di altezza maggiore a ml 1.80 per consentire i tuffi senza pericolo.*

5

*Il colore azzurro delle piscine dipende dal riflesso del cielo e non dal colore delle pareti. Non si comprende il colore sabbia quale finalità potrebbe avere se poi lo confrontiamo con un tetto rosso o con il verde di un villino.*

paesaggistico. I bordi e la pavimentazione circostante (larghezza massima 1 metro) dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo di tipo tradizionale (cotto o pietra)

**6.**

6. Le piscine pertinenziali costituite da uno specchio d'acqua fino a mq. 50, se connesse ad edifici o impianti adibiti ad attività sportive, possono essere realizzate in strutture coperte dotate di:
- a) pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, progettate per essere destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione e per riscaldamento aria- ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;
  - b) pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinata a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto;
  - c) pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle piscine.

6

*Non si comprende perché non si possano realizzare i bordi e la pavimentazione circostante in legno o con caditoie in resina bianca o con altra pavimentazione in Klinker.*