

Nota inviata via e-mail

Al Dirigente Generale del
Dipartimento Regionale dell'Urbanistica
dell'Assessorato Territorio e Ambiente
arch. Calogero Beringheli
calogero.beringheli@regione.sicilia.it

Al Dirigente del Servizio 6
arch. Silvia Casuccio
silvia.casuccio@regione.sicilia.it

Prot. n° 97/2021

Palermo, 21/12/2021

OGGETTO: Osservazioni sulla bozza del Regolamento Tipo Edilizio Unico (trasmesso con nota prot. num. 20096 del 09.12.2021)

In data 18.12.2021 si è riunito in videoconferenza il gruppo di lavoro del Dipartimento Studi Urbanistici (DSU) della Consulta Ordini Ingegneri di Sicilia che ha esaminato la bozza del Regolamento Tipo Edilizio Unico, di cui all'art. 2 della LR 10 agosto 2016 n. 16, trasmessa a questa Consulta con nota prot. num. 20096 del 09.12.2021. Il gruppo di lavoro del DSU è costituito da colleghi di tutte e nove le province siciliane ed è coordinato dall'ing. Nunzio Santoro, vice presidente della Consulta.

Si riportano di seguito, senza pretesa di esaustività, alcune prime riflessioni e proposte di modifica al Regolamento, con l'auspicio di giungere ad un articolato normativo snello e che non dia adito ad interpretazioni controverse.

Certi di avere reso un servizio gradito, e in uno spirito di proficua collaborazione, affidiamo alla Vostra valutazione le osservazioni di seguito riportate.

Cordiali saluti

IL SEGRETARIO
Franco Russo



IL PRESIDENTE
Elvira Restivo



Osservazioni sulla bozza di Regolamento Tipo Edilizio Unico (trasmessa con nota prot. num. 20096 del 09.12.2021)

Il regolamento edilizio comunale (REC) è uno strumento normativo obbligatorio di carattere tecnico operativo che, sulla base delle indicazioni contenute nel PUG o nei Piani particolareggiati attuativi, contiene la disciplina per la realizzazione degli interventi edilizi. Il regolamento edilizio costituisce la norma con cui si esprime la volontà del legislatore di definire l'aspetto del contesto urbano di riferimento. (edifici, vie, strade, piazze ecc.).

Si tratta di un documento, non marginale ma assolutamente importante e significativo, su cui andrebbe aperto un dibattito ben più ampio poiché determina di fatto l'aspetto delle città e dei piccoli paesi, cercando di identificare una matrice comune che possa legare i borghi marinari delle Eolie con i borghi montani delle Madonie, le grandi città metropolitane con i piccoli comuni, le frazioni dell'espansione moderna con le borgate storiche.

Tutte le volte che l'aspetto quantitativo (arido e numerico, fatto di superfici minime, di standard o di limitazioni volumetriche e compositive) diventa prevalente sull'aspetto qualitativo (fatto di benessere della vita, di soddisfacimento dei bisogni e di coinvolgimento del gusto estetico e dell'armonia), potrebbe avvenire una travisazione del concetto ispiratore dell'Urbanistica che è appunto adeguamento del costruito alle esigenze dell'uomo per un miglioramento di un benessere sostenibile.

Questa premessa non vuole essere una critica alla necessità di un Regolamento Unico ma lo stimolo ad aprire finalmente un dibattito su ciò che significa pianificazione e sviluppo sostenibile e quali sono gli strumenti per ottenerlo.

Correggere, modificare o integrare dei documenti, o atti legislativi proposti da altri, non è il compito precipuo degli Ordini Professionali e/o delle Consulte, che dovrebbero invece stimolare il legislatore a produrre atti coerenti con la attuale visione urbanistica espressa in dibattiti approfonditi sviluppati preventivamente alla stesura della norma.

Occorrerebbe un salto culturale che prevedesse non numeri e regole ma prestazioni, qualità del contesto e percezione del benessere. Andrebbe introdotto un articolo concettuale che dedichi uno spazio a questa tematica e definisca una più ampia autonomia nell'applicazione delle norme in ambiti paesaggistici e culturali particolari, propri dei vari territori siciliani (evitando di considerare il riferimento ad un unico territorio siciliano).

Il rimando alle norme di livello superiore, rispetto alle quali il regolamento edilizio ha carattere di cedevolezza, deve essere ribadito in maniera chiara in modo da evitare corti circuiti legati all'evoluzione delle stesse norme. Andrebbero pertanto ridotti al minimo, anche al fine di non appesantire lo stesso regolamento con tutto ciò che invece può essere demandato alle norme vigenti ed alle loro successive modifiche.

Entrando nell'ambito, "restrittivo", della valutazione del documento che ci viene proposto, trasmesso con la nota prot. n. 20096 del 09.12.2021 e dei contributi da proporre, di seguito si riportano, seppur nei tempi ristretti legati alla trasmissione del documento ed alla richiesta di contributi da proporre, senza pretesa di esaustività, alcune prime riflessioni e proposte di modifica.

Art. 1 Ambito di applicazione

Si potrebbe sostituire o integrare il comma 2 di tale articolo con il comma 2 dell'art. 29 della L.R. 19/2020 che tratta proprio del Regolamento Edilizio e che testualmente recita "Il REC in particolare contiene le norme relative alle modalità di costruzione e modificazione dei manufatti edilizi e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché le norme, generali e specifiche, di carattere tecnico-

estetico, igienicosanitario, sulla sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, sulla sicurezza degli impianti, sul risparmio energetico, sulla eliminazione delle barriere architettoniche e sulla prevenzione dei rischi. Contiene altresì la disciplina della presentazione dei titoli abilitativi edilizi da parte dei soggetti interessati, siano essi comunicazioni o segnalazioni di parte o richieste del permesso di costruire, in relazione alla tipologia degli interventi edilizi previsti dall'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016.” Specificando comunque che tali norme sono subordinate al rispetto delle norme di cui al D.Lgs 42/2004 che cura gli aspetti storici e paesaggistici del territorio.

Art. 4 – Riferimenti a leggi e regolamenti da osservare nell'attività edilizia

Introdurre il riferimento alle norme di Rete natura 2000 (Zone SIC, ZPS, ZSC ecc.) ovvero del D.P.R. n. 353/1997 e ss.mm.ii. ed alle norme regionali che regolano la materia della valutazione di incidenza.

Art. 5 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e coordinamento con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e con altri Uffici comunali

Modificare il comma 13 eliminando gli accertamenti di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001, perché si ritiene rientrino nelle attività edilizie di stretta competenza del SUE.

Art. 6 – Organi consultivi, Commissioni e Comitati

Con tale articolo viene di fatto reintrodotta la commissione edilizia, seppur con il nome di Commissione urbanistico-edilizia che “*esprime pareri di natura obbligatoria non vincolanti in materia urbanistica ed edilizia e non anche ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio.*” Ciò sembrerebbe in contrasto con l'art. 19 della L.R. 5/2011 che ha previsto la soppressione della commissione edilizia comunale e pertanto la commissione edilizia comunale cessa di operare in tutti i procedimenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, nazionali e regionali. La previsione di esprimere pareri di natura obbligatoria al fine del rilascio del titolo abilitativo edilizio di fatto comporta la necessità di un intervento legislativo di rango superiore che modifichi il procedimento, quantomeno, del Permesso di Costruire.

Art. 7 – Autotutela e riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Al comma 2 sostituire la parola “l'ordinanza” con “**il provvedimento**”

Al comma 6 dopo la frase “Relativamente ai titoli abilitativi di parte (comunicazioni, dichiarazioni e segnalazioni)” aggiungere “**dopo la comunicazione alla parte interessata e l'eventuale richiesta di chiarimenti, integrazioni o osservazioni,**”

Al comma 6 si ritiene vada cassata dopo la parola “ordinanza” la frase “~~di demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi~~”, perché, come nel caso di comunicazione di CILA si applica la sanzione amministrativa e non la demolizione.

Art. 8 – Certificato di destinazione urbanistica

L'ultimo periodo del comma 1 che prevede “*la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori.*” deve essere valutato con attenzione perché sarà complicato per gli uffici comunali, preposti al rilascio di tale documento, poter certificare gli atti di asservimento e le cessioni di cubatura perché spesso volte questi atti non vengono trasmessi al comune e le particelle potrebbero cambiare numero a seguito di frazionamenti.

Art. 10 – Agibilità, sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità

Al comma 7 è previsto “*È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni igienico-sanitarie di agibilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali; in caso di inosservanza delle prescrizioni di cui in precedenza, l’Amministrazione comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, su proposta dell’Azienda U.S.L. ed ordinarne lo sgombero.*” **L’applicazione di tale norma anche ai condomini che decidono di sospendere il riscaldamento centralizzato dovrebbe essere meglio specificata.**

Art. 12 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Al comma 2 non si capisce il riferimento al “contributo per lo smaltimento dei rifiuti”, **che andrebbe tolto dallo stesso comma.**

Art. 15 – Partecipazione al procedimento

Al comma 1 laddove è previsto che “*Chiunque abbia un qualificato interesse può manifestare la propria disponibilità a partecipare al procedimento fornendo ogni informazione utile alla definizione delle sue varie fasi.*”, **bisogna approfondire le conseguenze di una sua applicazione essendo la stessa una norma complessa che potrebbe complicare la gestione amministrativa se i richiedenti chiedessero di applicarla si attiverebbe un confronto continuo e prolungato con gli uffici.**

Art. 17 – Il “Fascicolo del fabbricato”

La lettera a) del terzo periodo del comma 2 riguardante la sicurezza impiantistica dovrebbe essere **modificata prevedendo la necessita degli elaborati tecnici relativi agli impianti del singolo immobile, solo se richiesti dalla specifica normativa di settore, prevedendo nei casi esclusi solo le certificazioni di conformità.**

La lettera c) del terzo periodo del comma 2 riguardante la sicurezza impiantistica che prevede relazione energetica di cui al D.lgs 192/2005 (ex legge 10/1991) e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati, per tutti gli immobili, **va oltre quello che prevede la Legge che obbliga la redazione dell’APE in caso di nuova costruzione, ristrutturazione, vendita e affitto dell’immobile.**

Art. 18 – Inizio, differimento e fine dei lavori

Al comma 8 è previsto che “*Prima dell’inizio delle opere strutturali previste nel progetto deve essere presentata la relativa denuncia ove prescritta ai sensi della legislazione vigente.*”, **ciò sembra in contrasto con la procedura dello sportello unico e del rilascio dei provvedimenti preventivi al rilascio del Permesso di costruire. Inoltre non vi è riferimento alla durata dei titoli abilitativi (PdC) e della eventuale proroga, compreso la SCIA che sembrerebbe improrogabile.**

Art. 29 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera

Al comma 2 “*Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.*”, **va cassato “verso strada” in quanto tutti i fronti dei ponteggi vanno chiusi con stuoie.**

Art. 32 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Trattasi di argomento delicato che andrebbe approfondito, con un confronto più ampio anche per valutare una posizione unitaria sull’eventuale uso abitativo dei seminterrati.

Al comma 2 andrebbe eliminato il riferimento alla “intercapedine laterale”, che sembra un retaggio del passato visto che le tecniche ed i materiali attuali permettono allo stesso modo dell’intercapedine la protezione dalla umidità.

Al comma 4 ove è previsto “*Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento, è consentita la riduzione della larghezza della rampa ad un minimo di 85 cm.*”, **modificare 85 cm con 90 cm., per ragioni di sicurezza e di utilizzabilità**

Al comma 4 ove è previsto “*Quando tali scale sono l’unico accesso agli altri piani dell’unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80.*”, **modificare cm. 80 con cm. 90.**

Art. 33 – Requisiti prestazionali degli edifici

Al comma 6 ove è previsto “*Nelle nuove costruzioni e nei cambi d’uso verso la destinazione residenziale, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l’adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la “visione lontana” anche da persone sedute. Sono considerate parti trasparenti valevoli ai fini dei rapporti illuminanti le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.*”, **si ritiene debba essere rivisto trattandosi di concetti restrittivi e specialmente la “visione lontana da seduti” fortemente condizionanti dell’aspetto architettonico, non ammettendo finestre a nastro alte, finestre sui tetti e sui solai di copertura, abbaini alti e quant’altro una moderna visione architettonica può prevedere. Anche nell’edilizia storica troverebbe non poche problematiche.**

Art. 36 – Incentivi

Andrebbero inseriti i criteri ambientali minimi ed andrebbe evitato di incentivare ciò che per legge deve essere già garantito, Inoltre non viene specificata la percentuale incentivata che al contrario costituisce il nucleo della norma. Bisogna evitare di avallare norme che prevedono ampliamenti incentivanti non giustificati da una contropartita che sia ulteriore rispetto ai parametri dettati dalle norme vigenti.

Art. 42 – Strutture e attrezzature per lo sport e lo svago

Al comma 2 eliminare, dopo “fatta eccezione” “~~le zone agricole e~~”. **Ciò al fine di consentire anche nelle zone agricole e negli interventi di agriturismo tali strutture e attrezzature per lo sport e lo svago.**

Art. 63 – Approvvigionamento idrico

Il recupero delle acque grigie non è affatto semplice e la norma sembra più ideologica che applicabile. In ogni caso l’utilizzo di acque saponate sul terreno è estremamente pericoloso e richiederebbe continui controlli sui sistemi filtranti e di abbattimento delle sostanze nocive. **Questo articolo necessita di un approfondimento multiprofessionale con biologi, agronomi e medici.**

Art. 67 – Ricarica dei veicoli elettrici

Al comma 1 – “*Nelle nuove costruzioni tutti i box o le aree di parcheggio esterno, anche condominiale, dovranno essere dotati di presa elettrica con contabilizzazione dei consumi per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici.*” **Si ritiene sia da riscrivere secondo una visione più tecnica e meno generica. È pericoloso che il processo di carica avvenga al chiuso e si deve attentamente vagliare la metodologia e la progettazione dell’impianto che se applicato a decine di box avrebbe**

dimensionamenti di dorsali enormi o una impiantistica diffusa (un contatore di allaccio per ogni BOX).
Da rivedere attentamente con ingegneri elettrici.

Art. 70 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Bisognerebbe evidenziare, specialmente riguardo il comma 3, 4, 5 e 6 che tali norme si applicano alle nuove costruzioni e non all'esistente se non oggetto di ristrutturazioni rilevanti.

Al comma 14 ove è previsto “*Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo o, in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato, che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato. A tale verifica dovranno essere sottoposti anche gli edifici interessati, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico.*” Valutare con attenzione le implicazioni che ne scaturiscono specie nei casi di cambio di destinazione d'uso o di manutenzione straordinaria parziale le cui ricadute sono sull'intero edificio, chi le attua? Si tratta solo di verifica statica ai soli carichi verticali o anche a verifica sismica? Per redigere il certificato di idoneità statica è obbligatorio fare prove e verifiche? Estremamente difficile inoltre da applicare poiché richiede che il tecnico proceda sulla base di normative ormai non facilmente identificabili e non implementate nei programmi di calcolo. Nella parte finale in assenza di questa certificazione non si può vendere l'immobile. Situazione che aprirebbe contenziosi infiniti e la paralisi del settore. Infatti basterebbero i balconi non ripristinati o piccole lesioni sulle strutture per bloccare il tecnico nella redazione della certificazione e di conseguenza fermare il mercato delle vendite degli immobili. La norma va riscritta con competenza tecnica strutturale in accordo con l'università.

Art. 72 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Con riferimento al comma 6 che recita “*all'aggetto di L'aggetto di bow windows, balconi, gronde, pensiline, insegne e simili è consentito ad altezza non inferiore a m. 5,00 su marciapiedi e aree aperte al traffico veicolare e m. 3,50 su aree pedonali. Gli aggetti, eccedenti m. 2,00, su tali spazi dovranno essere oggetto di apposita convenzione di servitù*”, andrebbe introdotto un ulteriore parametro in funzione della larghezza della strada o dello spazio pubblico sul quale insistono, ponendo ad esempio un limite di aggetto non superiore ad 1 m. per le strade inferiori a m. 8 di larghezza.

Art. 85 – Accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici. Superamento barriere Architettoniche

Al comma 1 andrebbe eliminata la parte “Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di adattabilità.” Perché non sembra trovare risponidenza nella normativa vigente”.

Art. 89 – Corti, cortili e patii

Al comma 2 non è congruente il rimando all'art. 13

Art. 95 – Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili

Al comma 1 eliminare la parola “canadesi” tipologia assolutamente estranea al contesto siciliano.

Art. 96 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Al comma 1 eliminare il riferimento all'art. 103 del DPR 380/2001 e riportare il riferimento all'art. 27 dello stesso DPR 380/2001.

Al comma 5 eliminare il riferimento all'art. 131, 132 e 133 del DPR 380/2001 e riportare il riferimento all'art. 30, 31, 32, 33 34, 34 bis e 35 dello stesso DPR 380/2001, così come recepiti in Sicilia dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

Inoltre si segnala che il regolamento non tratta i seguenti temi:

- nuovo istituto della cessione di cubatura;
- quali sono le opere che vanno in permesso di costruire piuttosto che scia, cila o libere;
- elaborati/documenti essenziali che vanno allegati alle istanze (PdC, SCIA alternativa, SCIA e CILA);
- canne fumarie;
- depositi su aree scoperte.

A cura del GdL del Dipartimento Studi Urbanistici della Consulta Ordini Ingegneri della Sicilia