

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI CATANIA

UFFICIO SPECIALE GOVERNO DEL TERRITORIO

26 maggio 2014

Oggetto: analisi e considerazioni sulla proposta di "Norme per il governo del territorio" – Regione Sicilia - M55

Schema della proposta:

PROPOSTA DI NUOVA LEGGE URBANISTICA	
Schieramento proponente:	Movimento cinque stelle
Relatore:	
Tipo documento:	Disegno di legge
Articolazione:	5 Titoli suddivisi in Assi strategici suddivisi in sezioni - 104 articoli
Data:	Settembre 2013
Efficacia:	Regionale Sicilia
Oggetto:	Norme per il governo del territorio
STRUTTURA DEL DOCUMENTO:	
Principi fondamentali (da art.1 a art.2)	
art.1 - Oggetto	
art.2 - Finalità	
Parte I (da art.3 a art. 9) - Obiettivi programmatici	
art.3 - Assi strategici	
art.4 - Linee guida della pianificazione urbanistica regionale	
art.5 - Ambiti di intervento: distretti	
art.6 - Conferenza dei servizi aperta al pubblico	
art.7 - Commissione di pianificazione urbanistica	
art.8 - Compiti e ruoli della commissione di pianificazione urbanistica	
art.9 - Contenuti delle linee guida della pianificazione urbanistica regionale	
Titolo I (da art.10 a art.15) - Asse strategico 1 - Conservazione e valorizzazione del patrimonio d'interesse naturalistico, storico, archeologico, artistico, architettonico e culturale esistente	
art.10 - Strumenti di pianificazione regionale	
art.11 - Il recupero dei nuclei storici e la pianificazione locale	
art.12 - Perimetrazione dei nuclei storici e degli elementi isolati	
art.13 - Piano generale per i nuclei storici	
art.14 - Elenco degli elaborati del piano generale per i nuclei storici	
art.15 - Elenco elaborati costituenti piani attuativi di recupero per ambiti urbani ricadenti nei nuclei storici	
Titolo II (da art.16 a art.25) - Asse strategico 2 - Risanamento ambientale dei grandi Poli industriali della Regione Siciliana	
art.16 - Il contesto territoriale siciliano e nazionale	
art.17 - Il codice ambientale e la disciplina nazionale	
art.18 - Indirizzi di programmazione per il risanamento, la bonifica e l'eventuale progressiva delocalizzazione o dismissione dei grandi poli industriali e degli stabilimenti RIR	
art.19 - I distretti dei Poli industriali	
art.20 - Sottocommissione di Coordinamento e Vigilanza	
art.21 - L'accesso alle informazioni, la figura del Garante per l'informazione	
art.22 - La Relazione congiunta	
art.23 - Conferenza dei Servizi sulla Relazione Congiunta	
art.24 - Accordi e Contratti di programma	
art.25 - Efficacia ed effetti sulla programmazione urbanistica regionale	
Titolo III (da art.26 a art.59) - Asse strategico 3 - Sostenibilità Ambientale	
SEZIONE I - La protezione del territorio dai rischi sismici, idrogeologici, vulcanici e dalla desertificazione, con priorità alla protezione dei siti definiti sensibili: scuole, ospedali e luoghi di aggregazione in genere.	
art.26 - Il contesto territoriale della Regione siciliana	
art.27 - Emissioni di radon e rischi per la salute	
art.28 - Aree esposte ad attività vulcanica	
art.29 - Rischio di desertificazione del territorio	
art.30 - La rappresentazione del rischio nelle linee guida della pianificazione urbanistica regionale: "Carta dei rischi"	
art.31 - Competenze e redazione della carta dei rischi	
art.32 - Efficacia e effetti della carta dei rischi sulla programmazione urbanistica regionale	
SEZIONE II - La riduzione delle emissioni clima-alteranti, ottenuta: sia sostenendo la produzione di energia da fonti rinnovabili, reiterando e attuando le linee e gli indirizzi generali tracciati nel piano energetico ambientale regionale siciliano, PEARS, del 2009, sia perseguendo la massima "efficienza energetica", in particolare nell'edilizia, come fortemente sostenuto nella risoluzione del parlamento europeo del 25.11.2009, per la conferenza di Copenaghen sui cambiamenti climatici.	
art.33 - Finali e principi generali	
art.34 - Obiettivi	
art.35 - Localizzazione impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile	
art.36 - La realizzazione degli interventi "minori" di incremento della efficacia energetica	
art.37 - Interventi soggetti ai provvedimenti abilitativi comunali di natura urbanistica e/o edilizia	
art.38 - Interventi soggetti al rilascio di autorizzazione unica ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.387/2003	
art.39 - Le ESCO	
art.40 - Il conseguimento della "massima efficacia energetica" nell'edilizia	
SEZIONE III - Le misure da adottare per il contenimento dell'inquinamento elettromagnetico, il riconoscimento del principio della precauzione per la valutazione dei rischi, per la salute della popolazione, legati all'esposizione alle radiazioni elettromagnetiche.	
art.41 - Le esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici: quadro normativo nazionale e regionale	
art.42 - Campi elettromagnetici - CEM e extremely low frequency: ELF	
art.43 - Campi elettromagnetici microonde - MO e radiofrequenza - RF ad alta e altissima frequenza	
art.44 - Valutazione delle emissioni di una stazione radio-base MO e RF	
art.45 - Mappa dei rischi elettromagnetici: pubblicazione e diffusione dei risultati	
art.46 - Efficacia ed effetti normativi della mappa dei rischi elettromagnetici	

	SEZIONE IV - La conservazione della biodiversità, l'uso sostenibile delle risorse naturali e la salvaguardia delle aree non urbanizzate e, in prima istanza, del paesaggio agricolo, ottenute incentivando le pratiche agricole virtuose o che comportino la riforestazione o la minore erosione dei suoli, conformemente alla risoluzione del parlamento europeo per la conferenza di Copenaghen
art.47 - Principi generali e obiettivi	
art.48 - Comprensori agricoli	
art.49 - Il piano del comprensorio agricolo - Contenuti	
art.50 - Gli interventi nel piano del comprensorio agricolo	
art.51 - Incentivi e altre forme di finanziamento pubblico per il piano del comprensorio agricolo	
art.52 - I servizi di area del piano del comprensorio agricolo	
	SEZIONE V - Obiettivi di de-industrializzazione e funzioni dell'IRSAF - il sostegno alle medie, piccole e micro imprese - poli produttivi e servizi di area
art.53 - Il tessuto produttivo regionale nel contesto nazionale	
art.54 - Obiettivi di de-industrializzazione e funzioni dell'IRSAF	
art.55 - Il sostegno alle micro, piccole e medie imprese	
art.56 - Poli produttivi: sussidiarietà e concertazione	
art.57 - Poli produttivi e servizi di area per piccole e medie imprese	
art.58 - Criteri per il soddisfacimento della domanda di aree per attività produttive	
art.59 - Il progetto dei poli produttivi e dei servizi di area per piccole e medie imprese	
	Titolo IV (da art.60 a art.98) - Asse strategico IV - Contenimento dell'occupazione di nuovo suolo a fini edificatori e della crescita del patrimonio insediativo esistente - il certificato verde per le nuove costruzioni, alloggi sociali - formazione dello strumento urbanistico generale PRG - programma pluriennale di attuazione del PRG, piani attuativi di pubblica iniziativa
	SEZIONE I - Il certificato verde per le nuove costruzioni
art.60 - Orientamenti generali	
art.61 - Obiettivi della rigenerazione urbana	
art.62 - Il certificato verde come processo peregrativo	
art.63 - Variante generale per la rigenerazione, obblighi dei comuni	
art.64 - Individuazione delle aree di rigenerazione, delle aree risorsa e delle aree risorsa speciali	
art.65 - Formazione dei comparti	
art.66 - Elenco degli elaborati per la variante generale per la rigenerazione	
art.67 - Certificato verde le nuove costruzioni, procedimenti peregrativi	
art.68 - Certificato verde per le nuove costruzioni, ulteriori precisazioni	
art.69 - Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa	
art.70 - La figura del gestore del certificato verde per le nuove costruzioni	
art.71 - Validità e contrattazione dei certificati verdi per le nuove costruzioni	
art.72 - Concorsi di idee per le opere di urbanizzazione	
art.73 - Aggiornamento e adeguamento dello strumento urbanistico generale	
art.74 - Utilizzo delle aree cedute al comune per edilizia residenziale sociale	
art.75 - Alloggio sociale, definizioni	
art.76 - Regolamento per l'assegnazione di alloggi sociali e linee di finanziamento	
	SEZIONE II - Formazione dello strumento urbanistico generale PRG
art.77 - Assoggettabilità VAS e partecipazione alla formazione del nuovo PRG	
art.78 - Istruttoria preliminare dell'UTC	
art.79 - Conferenza dei servizi preliminare - schema delle direttive generali	
art.80 - Conferenza dei servizi per le direttive generali	
art.81 - Approvazione delle direttive generali	
art.82 - Concorso di idee per la redazione dello schema di massima	
art.83 - Contenuti dello schema di massima - dimensionamento del nuovo PRG	
art.84 - Proclamazione del vincitore e conferenza dei servizi per lo schema di massima	
art.85 - Delibera di congruità dello schema di massima con le direttive generali e contestuale adozione	
art.86 - Conferenza dei servizi per il PRG	
art.87 - Delibera di congruità del PRG con lo schema di massima, le direttive generali e il rapporto ambientale e contestuale adozione	
art.88 - Pubblicazione, osservazioni e opposizioni	
art.89 - Approvazione del PRG	
art.90 - Norme particolari	
art.91 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei PRG e obbligo di astensione	
art.92 - Monitoraggio dell'attuazione del PRG	
art.93 - Elenco degli elaborati costituenti il PRG	
art.94 - Elenco degli elaborati costituenti i piani attuativi	
	SEZIONE III - Programma pluriennale di attuazione del PRG, piani attuativi
art.95 - Programma pluriennale di attuazione del PRG	
art.96 - Formazione ed approvazione	
art.97 - Piani attuativi di pubblica iniziativa: concorsi di progettazione	
art.98 - Spese per la formazione degli strumenti urbanistici - disciplinare tipo	
	Titolo V (da art.99 a art.104) - Asse strategico V - Sostegno e difesa della qualità dell'ideazione e della realizzazione architettonica in ambito privato
art.99 - Finalità, obiettivi e ambiti di applicazione	
art.100 - Definizioni	
art.101 - Concorsi di progettazione per lavori privati	
art.102 - Destinatari dei concorsi di progettazione e criteri per la selezione del vincitore	
art.103 - Incentivi per il ricorso alla procedura di affidamento mediante concorso di progettazione	
art.104 - Abrogazioni	

I contributi forniti dagli iscritti all'ufficio speciale, a seguire singolarmente e letteralmente riportati, sono stati forniti da:

1. Arch. Laura Calvagna
2. Arch. Carmen Droise
3. Arch. Giuseppe Messina

1. CONSIDERAZIONI - (L. CALVAGNA)

Rileggendo il testo del DDL M55, emerge la sensazione che le proposte relative agli Assi Strategici 2 e 3 non assumono carattere speciale e di interesse circoscritto ai due argomenti affrontati, ma risultano di carattere urbanistico inquadrati nell'ottica dello sviluppo socioeconomico-culturale della comunità intesa sia in micro che in macro scala, e che deve essere l'obiettivo primario di ogni pensiero e riflessione sul governo del territorio. Negli Assi strategici 2 e 3 si trovano temi che investono il territorio creando la consapevolezza di un corretto uso non solo dei suoli, ma anche delle risorse fisiche ed economiche, senza privilegiare peculiarità, interessi e interventi solo puntuali, ma intervenendo in un'ottica di programmazione globale.

• **Asse strategico 4:** Punto delicato e debole il discorso del Certificato verde. Manca l'indicazione di una fase preliminare che riguarda le modalità di individuazione delle Aree Risorsa ricadenti in proprietà dei privati, che per ottenere un volume abitativo si troverebbero ad affrontare un notevole incremento delle spese e dei tempi di realizzazione, e perciò non troverebbe adesioni bloccando ancora di più il mercato edilizio. Per scoraggiare l'uso ingiustificato dei suoli occorrono incentivi sui suoli abbandonati, fatiscenti e dismessi, ricorrendo ad un'intesa con le Sovrintendenze per rendere più puntuali le decisioni e le valutazioni da determinare di volta in volta per ogni caso specifico, pur mantenendo il rispetto del senso storico, ove evidente. Il privato proprietario in Aree Risorsa può ottenere incentivi per spostarsi in aree con volumi esistenti da riqualificare cedendo la proprietà per opere di interesse comune, che non possono essere a carico del privato. Manca una riflessione sul calcolo legittimo degli oneri concessori applicati dai Comuni e la determinazione della soglia massima di applicazione.

• **Asse strategico 5:** in tema di Lavori Pubblici, Concorsi e Gare di progettazione si fa rilevare che,

1. Distinzione tra opera di minore o maggiore rilevanza con esempi pratici e concreti, senza penalizzare le opere di cosiddetta minore rilevanza, dando anche ad esse la dignità di esistere all'interno della qualità architettonica.

2. A proposito dei requisiti per la partecipazione a bandi per concorsi e gare di progettazione per Lavori pubblici e privati occorre ribadire ciò che è definito nel disegno di legge 18 nov 2013, e cioè che i requisiti sul fatturato maturato dai professionisti non corrispondono a qualità architettonica per esperienza acquisita, ciò anche per il divario esistente ormai da troppo tempo tra opere progettate e compensi percepiti. I requisiti di partecipazione non dovrebbero neanche basarsi sul curriculum perché significa escludere perennemente un probabile buon operato progettuale, senza mai dare l'opportunità di partecipare sia ai giovani professionisti sia ai meno giovani, ma solamente a grosse realtà di figure professionali.

3. Scadenza dei requisiti: Nel Regolamento Codice degli appalti n.207/2010 si fa riferimento ad un periodo temporale incomprensibilmente circoscritto in riferimento alle opere progettate (...agli ultimi dieci anni...agli ultimi cinque anni). Nel caso che i requisiti di

partecipazione così come attualmente previsti dalla L.163 e dal Regolamento Codice degli appalti n.207/2010 continuassero ad essere richiesti agli aspiranti partecipanti professionisti, la scadenza degli stessi non è garanzia di esperienza sulla qualità architettonica. Acquisita una esperienza progettuale non può essere un arco temporale di breve durata stabilito da un regolamento a farla perdere di efficacia. Se l'esperienza è stata maturata essa non può perdere validità nel tempo, ma rimane.

4. I consorzi misti di professionisti e imprese pregiudicano la qualità, in questo modo si rischia solo di puntare alla realizzazione economicamente più conveniente a discapito di una buona opera architettonica fruibile nel tempo dalla società.

5. Gare e concorsi di progettazione: occorre distinguere tra operazioni economiche (la realtà attuale) e operazioni qualitative. Le gare dovrebbero esclusivamente esistere per la fase esecutiva delle opere. Invece è più idoneo incentivare i concorsi di progettazione rendendoli più realistici ai fini della realizzazione dell'opera, ma necessitano anche gli incentivi per stimolare la partecipazione dei professionisti, dando un rimborso spese in relazione al numero dei partecipanti e al punteggio da ognuno di essi raggiunto, oltre ad un punteggio da inserire nel proprio curriculum professionale. In questo modo si esortano e incoraggiano lo sviluppo e il proliferarsi di una buona qualità architettonica di idee progettuali, dando di nuovo voce ai professionisti che attualmente preferiscono restare in disparte senza trovare più la volontà di espressione. Questa forza potrebbe di nuovo ritornare ad esistere se all'interno dei bandi di progettazione le stazioni appaltanti si impegnassero, da regolamento, ad organizzare mostre ed eventi sui progetti partecipanti al concorso e a divulgarne le peculiarità positive, ove riscontrate, divulgando i contenuti qualitativi dei progetti, anche se non risultati vincitori.

6. Eliminando le gare per la progettazione si evita di ridurre la dignità delle opere progettate attraverso il sistema dell'offerta a ribasso. Al contrario, premiare la qualità architettonica significa ridare la giusta funzione sociale all'architettura, sia dal punto di vista di decoro urbano, sia confrontando le scelte progettuali economicamente convenienti in termini di costo-qualità (dell'opera e non dei compensi ai professionisti), evitando di fermarsi solo alla scelta economica più bassa, ma valutando quella più intelligente nel rapporto qualità-prezzo dell'opera in funzione anche di ritorno nel tempo, sia come costi di esercizio che come costi di manutenzione.

7. Per promuovere e garantire la qualità architettonica nei concorsi di progettazione per opere private che prevedano premialità e incentivi, occorre stabilire i compensi secondo parametri di legge e insieme agli Enti coinvolti, agli Organi di governo del territorio e agli Ordini professionali.

8. L'ammontare del premio nei concorsi di progettazione deve essere definito secondo parametri di legge (come è precisato nel disegno di legge 18 nov 2013) e messo a conoscenza degli Ordini professionali, unitamente all'importo complessivo dell'incarico di progettazione e direzione lavori.

9. Albi unici professionali: L'istituzione degli Albi unici professionali territoriali e regionali non solo non ha prodotto risultati quantitativi, ma ancora meno esiti qualitativi. Per esercitare la professione di progettista di opere pubbliche e private dovrebbe bastare l'inserimento nell'Albo dell'Ordine di appartenenza con relative qualifica e indicazione di attività prevalente, che è a disposizione di enti o privati che ne facciano richiesta, semplificando così le procedure e rendendo più agevole l'accesso alla progettazione di opere pubbliche e private nell'ottica della proposta Asse V M5S.

2. CONSIDERAZIONI - (C. DROISE)

Premesso che condivido l'utilità di avere un unico documento che definisca in blocco tutte le problematiche inerenti l'area vasta - come condizione necessaria per un corretto governo, e quindi uso del territorio stesso - da una prima lettura della bozza di DDL e dopo aver preso visione del documento critico dell'Ance, posso dire che:

- I riferimenti a strumenti legislativi nazionali, sono necessari per chiarire come il documento in esame si inserisce nel contesto nazionale.
- I temi esposti sono temi che, anche se in generale, sono introdotti da strumenti legislativi nazionali, nello specifico devono essere necessariamente analizzati e normati a livello regionale, senza per questo risultare quindi ripetitivi. I continui rinvii nella lettura del documento, alle specifiche direttive di livello superiore, per quanto dovuti, portano però ad una consultazione frammentaria che può generare confusione.
- In relazione alle finalità prefissate, l'articolazione della proposta non è da ritenersi troppo estesa anzi, una sua frammentazione rischierebbe di rendere evanescente il tentativo di evidenziare tutte le problematiche su area vasta, ma la complessità di alcune aree particolari come la città industriale, richiederebbe una maggiore definizione pur mantenendo sempre il carattere d'indirizzo generale del documento.
- Alcuni articoli risultano effettivamente, un po' prolissi nell'illustrazione dell'argomento e contemporaneamente privi di un indirizzo.
- Si potrebbero estendere le aree di rigenerazione e di risorsa alla periferia moderna per garantire l'omogeneità del territorio che, proprio per le caratteristiche peculiari di ogni sua area, e per la reciprocità delle aree che portano alla definizione dell'intero paesaggio antropizzato, deve essere analizzato e normato come elemento unico.

Esprimere considerazioni più dettagliate sulle procedure, sulle soluzioni e sui riferimenti legislativi, richiederebbe un confronto e quindi tempi più lunghi.

3. CONSIDERAZIONI - (G.MESSINA)

La lettura generale della proposta di legge, delinea, a mio avviso, spunti positivi ed innovativi per una nuova ottica di intervento sul territorio disseminati, però, in una notevole e non sempre opportuna complessità dell'articolazione della proposta generale che, in alcuni punti, pare perdere di vista l'obiettivo prefissato da conseguire (ossia il buon governo del territorio) e concentrarsi inutilmente su riferimenti normativi nazionali e sull'esasperato dettaglio di procedure che, sostanzialmente, spesso ricalcano in parte quelle già esistenti (vedi ad es. asse strategico 4 art. 89 approvazione del PRG). Interessante risulta, il tentativo di attenzionare la quasi totalità delle problematiche del territorio regionale, ponendo l'accento soprattutto su interventi di conservazione recupero e riqualificazione del patrimonio esistente (asse strategico 1), sul risanamento ambientale dei grandi poli industriali (asse strategico 2), sulla sostenibilità ambientale (asse strategico 3), sul contenimento dell'utilizzo di nuovo suolo a fini edificatori (asse strategico 4) e sull'attenzione alla qualità architettonica degli interventi (asse strategico 5), anche se ciò tende a far apparire l'articolato come troppo esteso. Non sempre il testo riesce ad individuare soluzioni efficaci e procedure chiare ed "essenziali": buona parte dell'articolato, infatti, si presenta quasi come una indagine conoscitiva o una premessa giustificativa ad una proposta che, sovente, individua una criticità ma non concretizza alcuna proposta risolutiva. Potrebbe forse rendere più concreto il disegno, l'idea di scindere l'articolato proposto trasformando ogni asse strategico in un decreto a se stante, privato delle parti troppo farraginose e discorsive, e più mirato alla "norma" atta alla concretizzazione di uno specifico obiettivo.

Ciò in linea generale premesso, mi pare che alcuni passaggi dell'articolato, per quanto interessanti, siano correlati ad aspetti politici che devono ancora consolidarsi sul territorio, mi riferisco, ad esempio, all'eliminazione delle Province e ai cambiamenti che ciò comporterà in vista della possibile nascita di aree metropolitane rapportato all'idea di Pianificazione urbanistica ed al raggiungimento degli obiettivi Programmatici prefissati dalla proposta di legge per i

quali essa individua tre livelli istituzionali: Regione, Distretti e Comuni. Sarebbe interessante capire se e come si relaziona il “Distretto” (art. 5) alle ipotesi di area metropolitana.

Asse 1 – Conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente: la redazione della presente proposta di legge regionale mi sembra la sede ideale in cui affrontare e risolvere una “incongruenza” mai ufficializzata che complica non poco il lavoro dei tecnici che operano sul territorio: mi riferisco al paradosso che coinvolge numerosissimi comuni della regione che, avendo l’intero territorio comunale (o porzioni dello stesso) sottoposto a vincolo di tutela del paesaggio, hanno avuto l’obbligo, fin dal primo giorno di istituzione ufficiale del vincolo, di subordinare il rilascio di autorizzazioni edilizie e permessi di costruire all’acquisizione, da parte della ditta richiedente, del nulla osta paesaggistico rilasciato dalla competente Soprintendenza BB.CC.AA.. Giusto per rendere l’idea dell’entità del fenomeno, si guardi, ad esempio, nella sola Provincia di Catania (ma tutte le province regionali sono coinvolte), a comuni quali, Gravina di Catania, Castiglione di Sicilia, Nicolosi, Acicastello, Tremestieri Etneo, Mascalucia, Militello, Pedara, San Giovanni la Punta, San Gregorio, Trecastagni, Viagrande, Zafferana (e la lista potrebbe continuare ulteriormente), le cui amministrazioni pro-tempore hanno preso tardivamente atto dell’imposizione del suddetto vincolo sul loro territorio. Se osserviamo, infatti, la tabella (<http://www.ambientediritto.it/Vincoli%20paesaggistici/Vincoli%20paesaggistici%20CT.htm>), è possibile constatare che tra la data di pubblicazione sull’Albo del verbale di Commissione BB.NN.PP. che impone ufficialmente il vincolo sul territorio e quella relativa al decreto ad esso (vincolo) riferito ed alla pubblicazione dello stesso sulla G.U.R.S., intercorrono intervalli di tempo che vanno da uno a più di dieci anni. Ogni amministrazione comunale coinvolta, ritenendo a torto che la validità del vincolo paesaggistico decorresse dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.S. e non dall’affissione all’Albo, ha continuato a rilasciare, in quel lasso di tempo, titoli edilizi e, conseguentemente, anche abitabilità e conformità. Ciò ha dato via libera alla realizzazione di fabbricati che, seppur dotati di “regolare” titolo autorizzativo dal punto di vista urbanistico, erano e sono, a tutt’oggi, abusivi dal punto di vista paesaggistico non essendo mai stato, alcun progetto ad essi relativo, preventivamente approvato dalla competente Soprintendenza. Per farla breve, tutti i titoli autorizzativi rilasciati in questo lasso di tempo dalle varie amministrazioni comunali non risultano regolari e, di conseguenza, dovrebbero non esserlo gli eventuali atti di compravendita relativi agli immobili interessati, in barba al titolo ‘regolarmente’ rilasciato dall’ufficio tecnico a suo tempo, alla sicurezza dei notai che hanno proceduto e procedono alla stipula dei rogiti dei suddetti immobili, alla ‘effimera’ tranquillità della totalità dei proprietari degli immobili autorizzati in quell’arco temporale specifico ricadenti in tali territori e alla competenza dei tecnici operanti sul territorio che spesso si trovano a dover rispondere alla committenza dell’impossibilità di procedere con quanto preventivamente dichiarato fattibile. Sottolineo che, le attuali amministrazioni comunali, eredi di quelle pro tempore che hanno determinato l’insorgere dell’attuale paradosso, non possono non essere informate dell’esistere del problema e delle responsabilità che questo comporta o potrebbe comportare: l’assenza di nulla osta paesaggistico per gli immobili edificati o comunque oggetto di intervento in quel periodo specifico ricadenti nei suddetti territori, infatti, emerge esclusivamente quando, l’ignaro proprietario si rivolge tramite il proprio tecnico di fiducia all’ufficio tecnico per l’acquisizione di un titolo che autorizzi l’esecuzione di qualsivoglia intervento che coinvolga l’aspetto esteriore dell’edificio. In quel caso l’efficienza dell’ufficio tecnico, in ottemperanza della vigente normativa, subordina il permesso al rilascio del nulla osta paesaggistico da parte della competente Soprintendenza la quale, prima di procedere verifica l’esistenza e la regolarità del nulla osta precedentemente rilasciato per la costruzione dell’immobile su cui si deve intervenire. Solo allora il tecnico incaricato, malgrado abbia avuto cura di verificare preventivamente la regolarità della documentazione relativa al titolo edilizio, prende atto della realtà dei fatti. Alternative?

- a) L’immediata richiesta di archiviazione della pratica e la rinuncia alla volontà di eseguire i lavori, in beffa anche all’incarico del tecnico che nessuna responsabilità ha in merito al fallimento dell’operazione ma che perde comunque l’opportunità lavorativa offertagli trovandosi, spesso, anche costretto a dover sostenere spese legali per dimostrare la propria estraneità in procedimenti civili che il cliente ritiene (a torto ed esclusivamente sulla scia del comprensibile rancore per il torto subito) più giusto avviare contro un tecnico

privato piuttosto che contro l'amministrazione comunale pro tempore, unica effettiva responsabile del 'danno'.

b) Il pagamento di una onerosa sanzione (calcolata in base al valore dell'immobile) immediatamente erogata dall'ufficio competente (SS.BB.AA.) ed alla quale si subordina il rilascio del successivo nulla osta per l'intervento da effettuare. Il tutto, ovviamente, a carico dell'ignaro attuale proprietario dell'immobile (sia esso abitazione unifamiliare o parte di un condominio: nel secondo caso la sanzione viene imposta al singolo proprietario ma calcolata sull'illecito attribuito all'intero condominio!).

La proposta di legge in questione, potrebbe rappresentare, per la questione specifica, un valido motivo per coinvolgere tutti gli Enti coinvolti sia a livello locale (comuni) che regionale (A.R.T.A.), nel tentativo di risolvere o quantomeno esplicitare la questione, accettando ognuno di farsi carico delle proprie responsabilità, a beneficio di un corretto e trasparente rapporto tra istituzioni e cittadino ed a garanzia della tutela dei territori coinvolti.

Asse 5 - Qualità architettonica:

Fermo restando il merito della proposta relativo al porre l'accento sulla qualità architettonica, è, a mio avviso, il caso di evidenziare due punti sostanziali per quanto riguarda il concetto generale di qualità architettonica correlato alle procedure da adottare per il conseguimento della stessa:

1. Lo standard qualitativo in architettura non può essere demandato soltanto all'esperienza di una commissione giudicatrice o alla soddisfazione di una esigenza o del gusto estetico del committente (pubblico o privato che sia), ma deve essere il risultato dell'attuazione di una procedura codificata e verificata a monte, che guidi, con passaggi obbligati, il concretizzarsi di una qualsiasi idea progettuale attraverso una serie di steps, un cosiddetto "protocollo", il cui rispetto consenta di certificare la qualità dell'opera in qualsiasi momento del suo processo progettuale e realizzativo. Il fare riferimento a protocolli sul genere di "Itaca" o "Leed", attualmente del tutto ignorati dalla Regione Sicilia, l'individuare procedure e metodologie comuni per garantire, alle Pubbliche Amministrazioni ed agli operatori del settore, efficaci e convergenti strumenti di attuazione di una nuova linea di intervento, potrebbe condurre all'adozione di regolamenti e strumenti urbanistici finalizzati a disciplinare l'attività edilizia sul territorio nell'ottica non solo dell'adozione di criteri di sostenibilità energetica ed ambientale, ma anche e soprattutto di qualità architettonica.
2. Esperienza, curriculum, numero di dipendenti o soci di un professionista non sono direttamente proporzionali alla qualità architettonica dei suoi progetti. Sarebbe puro spreco precludere la possibilità di produrre idee e proposte progettuali di qualità ai giovani professionisti in prima persona. E' evidente, inoltre, che il professionista che partecipa ad una gara, debba necessariamente avere un riconoscimento equo del suo impegno in termini di rimborso spese e curriculum.