

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

## UFFICIO SPECIALE GOVERNO DEL TERRITORIO

*Documento redatto dal Coordinamento dell'U.S.G.T. con il contributo interno della collega Laura Calvagna*

**Oggetto:** documento di sintesi derivante dall'analisi e dalla discussione della documentazione esaminata relativa a:

**Assemblea Regionale Siciliana - Disegno di legge della IV Commissione – n.602-641-711-732/A**

**NORME PER FAVORIRE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI BASE DEI CENTRI STORICI**

### PREMESSA

L'immobilismo che caratterizza la realtà edilizia su tutto il territorio nazionale, ha indotto tutti i soggetti coinvolti, proprietari degli immobili inclusi, ad attivarsi per cercare una soluzione che possa risultare efficace nel far ripartire lo sviluppo economico e sociale attraverso il riavvio del volano del settore edile, gravemente colpito dall'attuale crisi economica. Benché più volte, nel corso degli ultimi anni, si sia rivolta l'attenzione a tale problema senza arrivare ad adottare soluzioni e conseguire risultati che abbiano lasciato tracce incisive, l'attuale Governo italiano, attraverso il recentissimo D.L. n. 133 del 12 settembre 2014, meglio noto come "Decreto Sblocca Italia", propone soluzioni interessanti individuando, per macro-settori, specifiche opportunità di intervento.

Nello specifico, si è finalmente preso atto del fatto che, il territorio italiano, è ad oggi costituito da nuclei urbani di antichissima formazione il cui sviluppo, nel recente passato, è stato fortemente caratterizzato dall'azione congiunta della lenta o inesistente attuazione degli strumenti urbanistici, dell'abusivismo edilizio e dei conseguenti condoni: tutti fattori che, di fatto, hanno reso un fattore marginale il concetto di vivibilità dei centri storici. Il problema appare finalmente evidente alle amministrazioni sia a livello comunale che regionale, che non possono che prendere atto dell'abbandono dei centri storici da parte dei cittadini e del consumo di suolo che ciò ha comportato a carico anche delle periferie. Si è assistito così alla desertificazione dell'edilizia abitativa nei centri storici ed all'aumento esponenziale dei flussi veicolari che li collegano agli ambiti periferici.

Dove, nei centri storici, è mancata la costante diretta presa in carico dei proprietari, amministrazioni comunali comprese, molti edifici hanno consolidato la loro realtà di degrado e di assenza di manutenzioni e, le normative e la burocrazia, spesso in contrasto con ogni buona volontà di intervenire, hanno fortemente contribuito ad inibire ogni intenzione di riuso e riqualificazione.

Si concretizza oggi, quindi, l'esigenza di fare scelte ed individuare soluzioni che comportino misure efficaci. In questa realtà, si inquadra il D.D.L. in questione, che risulta essere finalizzato alla valorizzazione del patrimonio edilizio dei centri storici siciliani, nonché alla riduzione del degrado ambientale ed al rallentamento dei processi di desertificazione urbana, anche nell'ottica di favorire la economia locale (piccola imprenditoria, artigiani, ecc.) e far ripartire il volano del settore edile in Sicilia: questi gli obiettivi del disegno di legge presentato dal gruppo parlamentare "Il Megafono" all'A.R.S. con oggetto "**Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici**". Il testo proposto mira, a costi quasi nulli, a rimettere in moto l'economia regionale facendo leva sul patrimonio edilizio di base dei centri storici, prevedendo che vengano rivisti termini, modi e tempi per gli interventi di recupero e riqualificazione di tali edifici, anche attraverso la catalogazione degli stessi e la codifica di una serie di interventi specifici su di essi attuabili.

## CONSIDERAZIONI DELL'UFFICIO

Dall'analisi della documentazione esaminata e dall'esperienza fatta, l'U.S.G.T., in riferimento all'oggetto del presente documento, ritiene che gli obiettivi da raggiungere possano essere:

- CONSUMO ZERO DI SUOLO
- SOSTENIBILITA' E MESSA IN SICUREZZA DEGLI EDIFICI
- SOSTENIBILITA' E MESSA IN SICUREZZA DELLO SPAZIO URBANO
- RECUPERO MEDIANTE UTILIZZO PRODUTTIVO DEGLI IMMOBILI
- CREAZIONE DI OCCUPAZIONE

e che le possibili modalità di raggiungimento dei suddetti obiettivi:

1. CATALOGAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DEI RELATIVI MODELLI DI INTERVENTO;
2. COINVOLGIMENTO DI TUTTI I SOGGETTI INTERESSATI: PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI, PROPRIETARI, ALTRI SOGGETTI PRIVATI;
3. PROGRAMMAZIONE DEI PIANI DI INTERVENTO REGIONALI E COMUNALI;
4. INCENTIVI PER L'OTTENIMENTO DEGLI OBIETTIVI;
5. MONITORAGGIO TRASPARENTE SUI RISULTATI OTTENUTI CON CADENZE TEMPORALI STABILITE PER GLI AGGIORNAMENTI;

### **1. CATALOGAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EDIFICI ESISTENTI E RELATIVI MODELLI DI INTERVENTO**

I Comuni dovrebbero disporre e attuare la ricognizione ed il censimento degli immobili di proprietà comunale e non esistenti nei centri storici, curando la formazione di elenchi in cui il patrimonio edilizio venga classificato in tipologie e programmando, per quanto riguarda il patrimonio pubblico, gli interventi di riqualificazione ed il riuso (relativamente agli immobili dismessi).

I Comuni, una volta censito il patrimonio edilizio ed individuati gli immobili dismessi, dovrebbero redigere due elenchi distinti: un elenco degli Immobili Comunali Dismessi e un elenco degli Immobili Privati Dismessi.

I Comuni dovrebbero classificare tutti gli edifici di proprietà privata in tipologie, individuando delle specifiche categorie di intervento per ognuna, comunicando ai proprietari l'avvenuta classificazione e le tipologie di intervento possibili e incentivate per quell'edificio. I privati, nell'ipotesi di attuazione della volontà di eseguire interventi accedendo agli incentivi proposti dall'Amministrazione, nel caso in cui la classificazione effettuata dal Comune si discostasse dalla realtà, possono attivarsi chiedendo la modifica della tipologia supportando la richiesta con idonea documentazione redatta da un tecnico laureato abilitato di specifica competenza (architetto).

La classificazione degli immobili deve avvenire secondo schemi pre-stabiliti dalla Regione di concerto con le singole Amministrazioni Comunali, avvalendosi della supervisione delle competenti Soprintendenze e, ove necessario del competente Genio Civile, oltre che della collaborazione degli Ordini degli Architetti di ogni provincia.

Nella classificazione da attuare andrà posta grande attenzione sui seguenti aspetti:

- La quinta scenografica costituita dalla continuità dei prospetti su pubblica via, nel caso in cui fossero presenti dei vuoti, deve essere completata e ricostituita consentendo la ricostruzione.

- La classificazione degli edifici storici dovrà fare capo a due gruppi di base, al fine di stabilire la tipologia di interventi ammissibili a cui possono essere sottoposti:

a) EDIFICI CONTESTUALIZZATI, ossia facenti parte di più ampi complessi architettonici o tipologie di isolato che non possono subire stravolgimenti mediante determinati tipi di interventi;

b) EDIFICI SINGOLI O ISOLATI, per i quali sarà possibile prevedere anche interventi più radicali.

La classificazione deve riguardare anche i ruderi includendo per essi una possibilità di intervento secondo la tipologia di appartenenza suggerita:

- RUDERE ARCHEOLOGICO

- RUDERE BELLICO

- RELITTO

La classificazione dovrebbe altresì comprendere:

- IMMOBILI ABUSIVI NON ANCORA CONDONATI

- BENI CONFISCATI ALLA MAFIA

La classificazione dovrebbe estendersi anche allo spazio urbano, includendo:

- PIAZZE E AREE DISMESSE

- AREE UTILIZZATE A PARCHEGGIO SPONTANEO

- AREE PORTUALI, NEL CASO IN CUI SIANO INGLOBATE NELLA COSTITUZIONE DEL NUCLEO ANTICO

Tutti i modelli di intervento, al fine di incentivare la riqualificazione oggettiva e la rivitalizzazione dei centri storici migliorandone la fruibilità e la vivibilità, devono essere pensati e attuati anche tramite misure rivolte alla riqualificazione del spazio urbano che costituisce l'intorno dell'edificio oggetto di intervento.

## **2. COINVOLGIMENTO DI TUTTI I SOGGETTI INTERESSATI: PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI, PROPRIETARI, ALTRI SOGGETTI PRIVATI;**

I proprietari privati collaborano alla formazione degli elenchi dei fabbricati comunicando all'Amministrazione competente lo stato di uso o di abbandono dell'immobile di loro proprietà.

Le Amministrazioni comunali devono consentire un dialogo costante con le parti coinvolte garantendo, anche tramite l'utilizzo del web, la possibilità a chiunque fosse interessato (tecnici, imprenditori, privati etc.) di poter porre un quesito generico e ricevere relativa risposta in tempi brevi, rendendo quest'ultima di pubblica consultazione, al fine di contribuire alla costituzione di un archivio F.A.Q. di pronta consultazione.

Le Amministrazioni comunali devono mantenere un contatto costante con l'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori per consultazioni in merito a problematiche di decoro urbano, piani del colore, sostenibilità.

Le Amministrazioni comunali devono consentire la possibilità di intervento anche da parte di Enti o privati interessati relativamente agli immobili rimasti incompiuti (valutando a parte i casi di immobili abusivi non ancora condonati).

Le Amministrazioni comunali devono agire concertando le proprie azioni con gli Enti competenti preposti alla tutela ed al controllo (Sovrintendenze, Uffici Tecnici, Genio Civile) di settori di competenza specifici.

### **3. PROGRAMMAZIONE DEI PIANI DI INTERVENTO REGIONALI E COMUNALI**

Ogni Comune deve dotarsi di strumenti di intervento per il recupero e il riordino urbanistico del centro storico, mediante l'utilizzo di Piani del Colore, Piani per i mercati rionali, Piani per le quinte scenografiche dei prospetti e dei tetti degli immobili, Piani per la viabilità e i parcheggi, Piani pedonali e ciclistici, tenendo ben presente anche la necessità di attuare importanti finalità quali sicurezza, sostenibilità e manutenzione. L'impiego di tali strumenti, deve essere accompagnato da interventi mirati alla riduzione della vulnerabilità sismica non solo di singole unità indipendenti ma anche e soprattutto che possano coinvolgere, mediante incentivi e premialità, anche interi organismi architettonici gestiti da più proprietari, altrimenti di fatto impossibilitati ad attuare singolarmente alcun tipo di miglioria in merito.

Le Amministrazioni devono dare priorità agli interventi aventi quale oggetto edifici con gravi dissesti statici e/o condizioni igienico-sanitarie critiche.

### **4. INCENTIVI PER L'OTTENIMENTO DEGLI OBIETTIVI**

I Comuni devono adottare un programma di incentivi, preventivamente stabilito e adottato a livello regionale. Il programma dovrà essere chiaro e associare ad ogni tipologia di intervento il relativo incentivo, quali ad esempio:

- SGRAVI SULLE TASSE COMUNALI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEI PROSPETTI;
- SGRAVI SULLE TASSE COMUNALI PER GLI INTERVENTI CHE RIGUARDANO LA ELIMINAZIONE O RIDUZIONE DI VULNERABILITA' SISMICA DEGLI EDIFICI;
- SGRAVI SULLE TASSE COMUNALI PER GLI INTERVENTI CHE RIGUARDANO LE OPERE DI MANUTENZIONE DEI TETTI DEGLI IMMOBILI (anche in riferimento al disposto del Decreto Assessoriale 05.09.2012 n.1754 "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza");
- SGRAVI SULLE TASSE COMUNALI PER L'APPLICAZIONE DELL'Art. 21 DEL D.L. 12 settembre 2014 n.133 (Sblocca Italia). Il disposto dell'articolo è riferito alla ristrutturazione di immobili in centro storico da locare, e incentiva il principio del cosiddetto "Rent to Buy": l'agevolazione però dovrebbe essere estesa anche agli immobili in centro storico il cui possesso va oltre il termine del 01.01.2014;
- SGRAVI SULLE TASSE COMUNALI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI;
- SGRAVI SULLE TASSE COMUNALI PER GLI INTERVENTI SU AREE DISMESSE DA DESTINARE A PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO;
- SGRAVI SULLE TASSE COMUNALI PER GLI INTERVENTI DA PARTE DEI PRIVATI SU IMMOBILI PUBBLICI DISMESSI PER UTILIZZI RIVOLTI ALLA COMUNITA' (asili, ludoteche, laboratori di arti e mestieri, centri per attività culturali, ricreative, di aggregazione e sportive);

### **5. MONITORAGGIO TRASPARENTE SUI RISULTATI OTTENUTI CON CADENZE TEMPORALI STABILITE PER GLI AGGIORNAMENTI**

Ogni Comune deve creare un database consultabile on line in cui ogni singolo proprietario, tecnico, notaio (o altra figura avente titolo autorizzata all'accesso) può verificare, in riferimento ad uno specifico immobile, la classificazione, le tipologie di intervento consentite ed i relativi incentivi legati all'attuazione;



- Ogni Comune deve creare un database pubblico, consultabile on line, che contenga la catalogazione, con specifica tipologica ed elencazione delle tipologie di intervento consentite, degli immobili di proprietà comunale (rif. punto 1 del presente doc.);
- Ogni Comune deve creare un database pubblico, consultabile on line, di monitoraggio dei risultati globali e specifici ottenuti sul tessuto storico e, nello specifico, sui singoli immobili sia pubblici che privati, da aggiornare ad ogni intervento effettuato e da trasmettere periodicamente alla Regione con i relativi aggiornamenti periodici;
- Ogni Comune deve promuovere lo snellimento procedurale mirato, incentivando lo sviluppo della comunicazione telematica per la trasmissione di istanze e l'acquisizione della necessaria documentazione di base, al fine di ridurre e ottimizzare i tempi di istruzione e di approvazione delle pratiche.

## CONCLUSIONI

L'analisi ed il commento del testo del documento in oggetto, hanno evidenziato come la proposta presenti, secondo il parere dell'U.S.G.T., alcuni aspetti contrastanti con gli obiettivi perseguiti e con la codificazione di regole non autonomamente interpretabili. Il testo, inoltre, risulta essere incompleto e poco chiaro circa le modalità di conseguimento dei risultati prefigurati.

Tenendo conto, quindi, di quanto esposto, qualora il Consiglio condividesse i sopra citati contenuti, si propone:

- la sostituzione integrale del testo contenuto alla lettera j), comma 1 dell'Art. 2, con i contenuti di cui al punto 1 del presente documento di sintesi, poiché forniscono indicazioni meno generiche sulle modalità di definizione delle procedure adottabili dalle singole amministrazioni comunali;
- si propone l'abrogazione della lettera a) del comma 6 (ex 9) dell'art.3 e di conseguenza la lettera b4) del comma 5 dello stesso articolo 3, in quanto si osserva che i bonus volumetrici da reperire in aree inedificate fuori dal centro storico sono in contrasto con l'obiettivo generale del consumo zero di suolo;
- si propone, altresì, l'inserimento, nel corpo della proposta, dei contenuti di cui ai punti 2 – 3 – 4 – 5 del presente documento di sintesi.

Inoltre, avendo preso in visione il documento "Stesura con le modifiche al Disegno di Legge proposta dal Consiglio Regionale Siciliano di Italia Nostra" dall'analisi del quale emergono numerosi punti di contatto e convergenza con i contenuti delle note dell'U.S.G.T. elencati sopra, l'Ufficio ritiene di condividere le modifiche contenute nel suddetto documento, del quale, si riporta a seguire integralmente il testo, per consentire al Consiglio di trarre le valutazioni del caso.

*Catania, 4 dicembre 2014*

*Il Coordinatore dell'U.S.G.T.*

Giuseppe Messina

