



RECEPIMENTO CON MODIFICHE DEL D.P.R. 380/01
Osservazioni critiche alla L.R. 16/2016
A CURA DEL GEOM. GAETANO RANERI

Ritengo che una persona da sola, per quanto intelligente sia, non può essere competente in tutte le materie, la sua grandezza si misura nella capacità di circondarsi di esperti nei vari settori che possono consigliarlo. Allo stesso modo la bravura di un gruppo di esperti si misura nella capacità di anteporre il bene della collettività a quello personale. Per questo mi corre l'obbligo di ringraziare Il presidente del collegio dei Geometri di Catania **geom. Paolo Nicolosi** e del Presidente della Consulta Regionale **Benito Grande** che si sono avvalsi della collaborazione del **geom. Pippo La Rosa** esperto in materia urbanistica, grazie al quale si sono ottenuti ottimi risultati nel recepimento del D.P.R. 380/01. Mi corre l'obbligo anche di ringraziare l'**on. Maria Maggio Leonarda**, presidente della IV commissione urbanistica della regione siciliana per aver voluto ascoltare le varie categorie professionali, nonché alcuni onorevoli che hanno fatto propri i nostri suggerimenti ed infine i **rappresentanti degli ordini professionali degli architetti, ingegneri, ANCE Sicilia e l'arch. Pippo Scannella** per aver contribuito a trovare l'accordo su un documento unico per le modifiche da apportare al testo originario della legge, antepoendo l'interesse della collettività a quelli personali. Purtroppo i 15 anni di ritardi accumulati, la fretta di dover approvare il recepimento della norma e la poca sensibilità di qualche deputato hanno fatto sì che il testo finale contenga degli errori grossolani e delle contraddizioni che creeranno problemi di interpretazione e mostreranno la scarsa qualità della deputazione che non riesce a emanare dopo 15 anni una buona legge, nonostante l'intervento di alcuni deputati che si sono prodigati affinché il testo finale fosse chiaro e di semplice interpretazione.

Noi, ci auguriamo che questi interventi siano utili ad apportare alla legge le correzioni necessarie, anche in vista delle modifiche che si stanno approvando in sede Nazionale.

Art. 3 recepimento dell'art.6
Attività libera

1) Abbiamo ripetutamente fatto presente in varie sedi che nel comma 2 fra le opere soggette a comunicazione vi erano elencati interventi già pre-

sentiti nel comma 1 (attività libere) vedi lettere **p)** ed **r)** del comma 2 uguali alle lettere **m)** e **q)** del comma 1;

2) Occorre chiarire che le lettere **a)** e **b)** del comma 2. non sono in contrasto fra di loro, come potrebbe apparire da una superficiale lettura, in quanto nella lettera **a)** fra le opere di manutenzione straordinaria è previsto il frazionamento di immobile urbano, mentre nella lettera **b)** questo è escluso. Al comma 3. si chiarisce che per gli interventi di cui alla lettere **a)** e **c)** del comma 2, cioè per gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compreso il frazionamento di immobile urbano, e per le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, alla comunicazione va allegato la relazione asseverata, il progetto, il nominativo del direttore dei lavori e i dati dell'impresa esecutrice, mentre per le opere interne di cui alla lettera **b)**, ove il frazionamento è escluso, è sufficiente la sola comunicazione senza nessun altro adempimento.

3) La lettera e) prevede, fra le attività libere, le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. Nei regolamenti edilizi di molti comuni fra le attività libere sono previste l'installazione di serre, tale dizione sembra più idonea al tipo di colture esistenti nelle nostre zone, trovo difficoltà a immaginare a delle serre mobili, forse, strutture e tipologie più consone ad attività agricole del nord-centro Italia.

4) Le disposizioni del presente articolo prevalgono sugli strumenti urbanistici e sui regolamenti edilizi vigenti.

Art. 4 recepimento dell'art. 9
Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

*A nostro giudizio, ai commi 3. e 4. la lettera **f)** va sostituita con la lettera **d)**.* Gli interventi previsti alla lettera **f)** del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01 riguardano il risanamento urbanistico che non hanno nulla a che vedere con gli interventi su



singole unità immobiliari, presumibilmente si volevano prevedere gli interventi ristrutturazione edilizia come indicato nel testo originario del DPR 380/01.

Art. 5 recepimento dell'art. 10

Interventi subordinati a permesso di costruire - Interventi di trasformazione urbanistica

Fra gli interventi soggetti a permesso di costruire o DIA è previsto il recupero abitativo delle pertinenze.

a) Al comma 1. Lettera **d)** punto 3) l'altezza minima per il recupero abitativo delle pertinenze è stato ridotto a m. 2,20, misura attualmente prevista nei regolamenti edilizi delle nostre zone per i volumi tecnici.

b) Il comma 1 lettera **d)** punto 4) prevede che per gli interventi di recupero abitativo nelle Z.T.O "A", nelle aree vincolate o protette *i comuni adottano*, di concerto con la Soprintendenza o con gli enti territoriali competenti, *una variante al regolamento edilizio*, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge di recepimento. La variante deve prevedere anche gli ambiti nei quali non è applicabile la SCIA.

c) Il recupero abitativo prevede, oltre al pagamento degli oneri concessori, il pagamento di una somma pari al 10% dell'incremento di valore catastale al comune e non più il 20% alla regione.

Art. 6 recepimento dell'art. 15

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

a) I termini di inizio e ultimazione dei lavori sono prorogati di due anni, previa richiesta motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei termini;

b) Per il completamento delle opere non ultimate nei termini di validità del permesso di costruire occorre richiedere un nuovo permesso, con il ricalcolo, ove necessario, del contributo di costruzione, a meno che le opere da eseguire rientrano tra quelle realizzabili con SCIA. ????

Art. 7 recepimento dell'art. 16

Contributo per il rilascio del permesso a costruire

a) Il comma 2. prevede che il titolare del per-

messo di costruire possa obbligarsi a scomputare per intero o parzialmente il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione con la realizzazione direttamente di opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune;

b) L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilito dal consiglio comunale in base alle tabelle parametriche e non possono essere variate a discrezione dai Dirigenti;

c) Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per le ristrutturazioni, è facoltà dei comuni deliberare che i costi degli oneri di urbanizzazione ad essi relativi, non superino il 50% dei valori determinati per le nuove costruzioni e che il contributo afferente il permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10%.

Art. 10 recepimento dell'art. 22

SCIA, DIA e Permesso a costruire

1) Sono soggette a SCIA:

a) tutte opere che non sono riconducibili ad attività libera o a permesso di costruire;

b) le varianti a permesso di costruire che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non modificano la sagoma dell'edificio, qualora questi è sottoposto a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004, e non violi eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire;

c) le varianti a permessi a costruire che non configurano varianti essenziali a condizioni che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie, siano realizzate dopo l'acquisizione di eventuali pareri rilasciati dagli enti titolari del vincolo e **possono essere comunicati a fine lavori.**

2) Sono realizzabili mediante DIA:

a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia **(leggi gli interventi di restauro e risanamento conservativo)** di cui all'art. 5 comma 1 lettera c) in zone non comprese all'interno delle Z.T.O "A" e di quelle non soggette a vincoli di cui al D.lgs 42/2004 o di aree protette;

b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 5 comma 1 lettera **c) (Probabilmente leggi lettera d)** con le esclusioni delle zone e degli immobili di cui alla lettera a) a condizioni;

- Che il solaio sia preesistente;
- Che il committente denunci i lavori al Ge-



nio Civile;

- Vi sia una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10%.

c) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi;

d) Le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi;

e) Le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nei termini stabilito nel permesso a costruire.

Art. 11 recepimento dell'art. 23

Autorizzazioni preliminari alla SCIA e al CIL

Il comma 1 prevede che nel caso di applicazione della SCIA l'interessato allo sportello unico l'acquisizione preventiva di tutti i pareri di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'art. 20 del DPR 380/01 si applica quanto previsto dal comma 5 bis del medesimo articolo, **ma il comma 5^{bis} è stato abrogato dall'art. 2 comma 1 del d.lgs n. 127 del 2016.**

Il comma 4. prevede che nelle Z.T.O. "A", nelle aree protette in genere o soggette al vincolo di cui al D.lgs 42/2004, i comuni, di concerto con la Soprintendenza, possono individuare, entro 180 giorni, le aree dove non è possibile applicare la DIA (**erroneamente indicata SCIA nella L.R. 16**) per gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma o per varianti a permessi di costruire.

Nelle restanti aree, ove è applicabile la SCIA, l'inizio lavori non può avvenire prima che siano decorsi 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA.

Di fatto la DIA non è applicabile nei centri storici, nelle aree a vincolo paesaggistico, nei parchi, nelle aree protette ecc. fino a quanto, di concerto con la Soprintendenza o con gli enti competenti non adottino una variante agli strumenti urbanistici.

Art. 12 recepimento dell'art. 32

Determinazione di variante essenziale

La lettera **a)** del comma 1 prevede che è da considerare variante essenziale il mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione d'uso non consentita dagli strumenti urbanistici con varia-

zione degli standard previsti dal decreto ministeriale 1444/1968.

Art. 14 recepimento dell'art. 36

Accertamento di conformità

Nel caso di interventi eseguiti in assenza a permesso a costruire o in assenza di DIA (erroneamente indicata SCIA **nella L.R. 16**) nelle ipotesi di cui all'art. 10 comma 4, **il responsabile dell'abuso o il proprietario possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistico edilizia vigente solo al momento della presentazione della domanda.** Per gli interventi in violazione delle norme relative al Genio Civile si applicano le disposizioni di cui all'art. [93 del DPR 380/01](#), ovvero le norme per le nuove costruzioni.

Trovo positiva la previsione del silenzio assenso prevista al comma 3.

Trattandosi di costruzioni già eseguite, a giudizio del sottoscritto, appare problematico applicare le norme previste per edifici da costruire, mentre sembrava più opportuna la formulazione prevista dalla IV commissione o quanto disposto [dall'art. 110 della L.R. 4/2003](#) peraltro non abrogato.

Purtroppo non è stato adottato lo stesso criterio per l'art. 37 del DPR 380/01. Per cui è sufficiente la sola conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria per i reati maggiori, mentre potrebbe essere necessaria la doppia conformità, sia al momento della realizzazione, che al momento della presentazione della domanda, per i reati minori.

Art. 18 della L. R. N. 16/2016

Deroga ai limiti delle distanze

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, con incremento di volume, all'interno dell'area di sedime o con modesti spostamenti che aumentino l'originaria distanza è possibile derogare dalle distanze fra fabbricati di cui al Decreto ministeriale 1444/68 a condizione che siano rispettate le norme igienico sanitarie e di sicurezza.

Art. 22 della L. R. N. 16/2016

Cessione dei diritti edificatori



La norma sulla cessione dei diritti edificatori appare molto vaga e può provocare interpretazioni contrastanti soprattutto sui limiti di distanza entro i quali è consentita la cessione dei diritti edificatori.

Art. 24 della L. R. N. 16/2016 Definizione del carico urbanistico

“Definizione del Carico urbanistico”. Si ha un aumento del carico urbanistico solo quando il cambio di destinazione d’uso sia incompatibile con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico per singole zone omogenee. Le norme di attuazione dei regolamenti edilizi devono prevedere le specifiche destinazioni ammissibili e la loro compatibilità per ogni singola zona.

Art. 25 della L. R. N. 16/2016 Compatibilità paesaggistica

Prima dell’entrata in vigore del D.lgs 42/2004 il vincolo paesaggisti di un territorio era normato dalla L. 1497/39. Per la Soprintendenza il vincolo entrava in vigore dal giorno della pubblicazione del verbale della commissione provinciale, mentre per i sindaci l’entrata in vigore partiva dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto di apposizione del vincolo. Per cui i sindaci, in alcuni casi per decenni, hanno rilasciato licenze edilizie e abitabilità per costruzioni prive di parere paesaggistico che la Soprintendenza considera oggi abusive da demolire.

Il comma 3 prevede la possibilità di acquisire il parere della Soprintendenza in sanatoria, con il pagamento della sanzione, anche per gli immobili costruiti con regolare licenza edilizia, ma privi del parere paesaggistico.

[Abbiamo fortemente chiesto e proposto una norma che resolvesse la problematica, la soluzione adottata al comma 3. non ci soddisfa perché riteniamo ingiusto che il cittadino debba pagare una sanzione senza che abbia commesso alcuna irregolarità, oltre a gravarsi degli oneri per le opere di adeguamento che la Soprintendenza potrebbe imporre.](#)

Art. 26 della L. R. N. 16/2016 Cambio destinazione d’uso

La norma prevede il cambio di destinazione d’uso ad attività turistico ricettivo o commerciale per le costruzioni eseguite antecedente al 1976.

Art. 27 della L. R. N. 16/2016 Proroga piano casa

Prevede la proroga del Piano Casa al 31/12/2015, ma [l’art. 93 della L.R. 9/2015](#) proroga il piano casa al 31/12/2016.

Art. 28 della L. R. N. 16/2016 Perizia giurata

Prevede la perizia giurata anche per le sanatorie di cui alla L. 326/2003. Al comma 3 si prevede che trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo **“abitativo”**, evidentemente si voleva intendere **“abilitativo”**. Avevamo chiesto che la perizia giurata fosse trascritta, come per le concessioni edilizie, al fine avere la necessaria pubblicità, non si capisce perché una concessione edilizia, rilasciata dal Dirigente, debba essere trascritta, mentre la perizia giurata, che è pur sempre una dichiarazione di parte, non necessita di trascrizione.

Art. 29 della L. R. N. 16/2016 Mancata abrogazione di norme

La mancata abrogazione di molte norme potrebbe ingenerare confusione nella loro applicazione. [Vedi fra le altre LL.RR. 17/94, 14/2014 in merito al rilascio della agibilità degli immobili per quanto riteniamo che l'articolo 3 della L.R. 17/94 come integrato dall'art. 1 della L.R. 14/2014 vadano mantenuti.](#)

Si ritiene che tutte le norme non abrogate e non espressamente in contrasto con le nuove norme siano in atto vigenti.

Geom. Gaetano Raneri