



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Ministero della Giustizia

Egr. Sig. **Sindaco del Comune di Barcellona P.G.**
Avv. Giuseppe Calabrò
comunebarcellonapdg@postecert.it

Oggetto: Criticità relative all'esercizio della professione nel Comune di Barcellona P.G.

A seguito delle numerose modificazioni intercorse alla normativa edilizia e urbanistica sono emerse alcune criticità circa la loro applicazione pratica anche in considerazione dell'avvenuta implementazione del portale per le pratiche edilizie URBIX e la relativa gestione dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Si sono svolti incontri interlocutori tra alcuni rappresentanti degli Ordini/Collegi professionali e il Dirigente del IV settore Ing. Sapienza. Nell'ultimo di questi incontri era presente l'assessore al ramo Ing. Pietro Maio.

A conclusione degli stessi incontri interlocutori vi sono stati dei chiarimenti in merito a varie problematiche prospettate dai rappresentanti degli Ordini/Collegi professionali che dovranno essere formalizzate in atti o comunicazioni da parte del Dirigente del IV settore.

In particolare, si vogliono evidenziare i seguenti punti che rappresentano alcune criticità:

1. Revisione del Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI)

Con D.P.R. 19.03.2019 una gran parte del centro abitato di Barcellona P.G. è stata classificata "zona a Pericolosità 4", che introduce vincoli fortemente limitanti per tutte le attività edificatorie (dalla sanatoria, al permesso a costruire ecc.) in tale area.

Da ciò emerge come la nuova classificazione prevista e approvata con il suddetto Decreto non derivi da uno studio idraulico di dettaglio, ma da una relazione in cui si identificano dei Siti di attenzione in base delle aree inondate a seguito di eventi storici.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.
della PROVINCIA di Messina

Ordine Regionale
Geologi Sicilia



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Messina



ORDINE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI
NELLA PROVINCIA DI MESSINA



Ministero della Giustizia

A seguito dell'incontro del 28.11.2020 tra l'Amministrazione Comunale e i rappresentanti degli Ordini professionali (Architetti, Ingegneri, Geologi, Geometri), l'Amministrazione Comunale, in persona del Sindaco, si era impegnata in una risoluzione tempestiva di tale problematica ed a porre rimedio alla situazione di stallo affidando l'incarico professionale per una revisione del PAI secondo i criteri dettati dall'Autorità di Bacino.

Ad oggi non risulta che l'Amministrazione Comunale abbia dato incarico ad un professionista per poter classificare in maniera dettagliata i "siti di attenzione". Questo permetterebbe di classificare le aree a pericolosità P4 in maniera puntuale ed eliminare l'attuale stato di pericolosità ricadente in una gran parte del centro abitato oggi classificato "sito d'attenzione di tipo idraulico" che introduce vincoli fortemente limitanti per tutte le attività edificatorie, che ha di fatto provocato il blocco del rilascio di titoli edilizi (anche in sanatoria) per una vasta porzione di territorio comunale.

2. Pianificazione Attuativa del PRG

Risulta che le Prescrizioni Esecutive (PPEE) a corredo del Piano Regolatore Generale, in pratica i piani particolareggiati di attuazione delle prescrizioni del P.R.G.¹, presentati da tempo dai progettisti ed approvati dal Consiglio Comunale, sono ancora di attesa della definitiva approvazione da parte dell'organo regionale.

L'art. 12 della L.R. 71/1978 che ne disciplinava l'iter di approvazione prevedeva che "i piani particolareggiati di attuazione degli strumenti urbanistici generali sono approvati dai comuni, con deliberazione consiliare" e che "copia dei piani approvati dai comuni deve essere trasmessa all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, che può esercitare controlli, anche a campione, sui medesimi".

Per quanto sopra le Prescrizioni Esecutive (PPEE) sono approvate ma la loro applicazione risulta sospesa per la mancanza della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) introdotta dalla Direttiva comunitaria 2001/42/CE del 21/07/2004 e recepita in Sicilia con la L.R. n° 6 del 14/05/2009 e poi sostituita con il D.P.R.S. 8/07/2014 n° 23.

¹ Art. 2 – criteri di formazione dei piani regolatori generali L.R. 71/1978



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Ministero della Giustizia

Si tratta quindi di una situazione che preclude la possibilità dei cittadini alla presentazione di Piani di Lottizzazione² o di intervento edilizio diretto, in quanto su queste aree la pianificazione attuativa è già approvata ma allo stesso tempo risulta impossibile l'edificazione tramite il permesso di costruire, o altro titolo edilizio, poiché la esecutività delle PPEE è stata sospesa per la mancanza documentale della VAS.

Anche in questo caso si tratta di una notevole porzione di territorio (circa 247 ha pari a circa 2.470.000 m²) che oltre l'edificazione da parte dei privati disciplina anche la realizzazione delle opere pubbliche. L'approvazione, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 07/07/2017, non ha quindi trovato alcuna applicazione e l'auspicata trasformazione della Città di Barcellona Pozzo di Gotto in una "città dei servizi" è tramontata.

Nonostante i progettisti del P.R.G. abbiano redatto il Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, occorre completare l'iter approvativo mediante incarico professionale, da parte dell'Amministrazione Comunale, per la redazione della VAS ai sensi dell'art. 13 del medesimo D.Lgs.

3. Regolamento edilizio unico

L'introduzione di numerose e radicali normative successive alla approvazione del vigente P.R.G. (in particolare il recepimento con modifiche del D.P.R. 380/2001 avvenuta con L.R. 16/2016 e delle molte s.m.i.) ha reso obsoleto l'attuale Regolamento Edilizio Comunale (RE) che dovrebbe essere oggetto di revisione.

Data la vigenza del Regolamento tipo unico edilizio nella Regione Sicilia (Art.2 L.R. 10 agosto 2016 n.16 e s.m.i. - Art.29 L.R. 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i., Aggiornato con le disposizioni normative di cui al DL n.76/2020 convertito in legge n. 120/2020 e alla legge regionale 6 agosto 2021, n.23) lo stesso è applicabile; sarebbe auspicabile che l'Amministrazione Comunale recepisca il regolamento tipo e al contempo vengano riportati i pareri autentici rilasciati nel tempo dai progettisti del PRG a migliore chiarimento degli articoli.

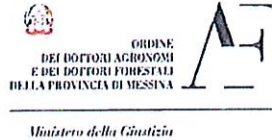
² Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/1978



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Messina



Ministero della Giustizia

Occorre quindi che venga redatto e adottato dal Consiglio Comunale il Regolamento Edilizio Comunale aggiornato alla nuova normativa e le allegate definizioni uniformi.

4. Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

L'applicazione dell'art. 22 della l.r. n. 16/2016 (integrato dall'art. 17, comma 1, della L.R. 23/2021 e dall'art. 5, comma 1, della L.R. 2/2022) inerente la cessione di cubatura e il trasferimento di volumetrie pone come facoltativa la stesura di un regolamento comunale che ne disciplini le modalità.

Poiché la traslazione del diritto di edificare non produce aggravio di nuovo volume urbanistico a livello generale e, se finalizzata al recupero dei volumi esistenti, evita consumo di nuovo territorio ai fini edificatori, è utile definire i criteri per la corretta applicazione della normativa, onde consentire sia agli uffici che al cittadino di orientarsi senza particolari incertezze, evitare discrezionalità nelle decisioni ed accelerare i procedimenti.

Nelle more della redazione di un regolamento comunale, che si auspica venga redatto nel più breve tempo possibile, la cessione di cubatura e il trasferimento di volumetrie si può applicare con le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale.

Pur applicando la normativa vigente si pongono alcuni aspetti che meritano l'intervento politico sulle scelte inerenti il territorio. In particolare, deve essere posta l'attenzione sul criterio di prossimità tra i lotti cedenti e riceventi, sulla percentuale ammissibile di trasferimento edificatorio, sulle deroghe alle altezze dei fabbricati.

Il principio sancito dalle Direttive comunitarie, dalla legislazione nazionale e per ultimo dalla L.R. 19/2020 del contenimento del consumo di suolo riconosciuto come elemento imprescindibile per la salvaguardia del territorio deve però trovare il bilanciamento con le esigenze abitative e con i diritti edificatori. Serve quindi rivedere la possibilità di realizzare volumetrie con un più basso rapporto di copertura e quindi una maggiore altezza stabilendo un regime di deroga alle stringenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Ministero della Giustizia

5. Piano Paesaggistico Ambito 9

Il piano paesaggistico redatto dalla Soprintendenza ai BB.CC. e AA., pur essendo ancora privo del decreto di approvazione definitivo, essendo solo adottato, esercita le tutele di legge ma non tiene conto delle numerose osservazioni presentate.

Il territorio della città di Barcellona P.G. è da questo particolarmente penalizzato in quanto sono stati imposti numerosi vincoli in mancanza di contraddittorio. In particolare, è stata classificata l'intera fascia litoranea come area di risanamento con un livello di tutela sproporzionato rispetto allo stato effettivo.

Imprecisioni sono state riscontrate in merito alla localizzazione dei beni isolati e nella individuazione delle zone urbanistiche che sono escluse *ope legis* dall'applicazione della tutela dei torrenti, della battigia, etc.

Per le influenze che rappresenta il Piano Paesaggistico sulla pianificazione comunale, trattandosi di pianificazione sovraordinata, con una azione di vincolo e di limitazione delle possibilità edificatorie, anche in sanatoria, si palesa necessaria una sua "rivisitazione".

Tale verifica si rende ancor più necessaria nella considerazione che per tale piano non è prevista alcuna durata temporale né procedure di revisione. Non essendo stato assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica non è stato previsto alcun monitoraggio di verifica delle azioni di tutela imposte.

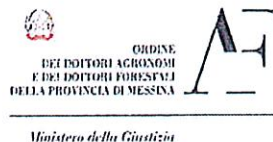
Si propone quindi di predisporre una osservazione che richieda agli organi competenti una generale revisione delle prescrizioni per il territorio della città di Barcellona P.G. che esplicita le norme di salvaguardia dal 2019.

6. Regolamentazione edificazione cimiteriale

A seguito dell'avviso del 26 aprile 2024 inerente la "Gestione delle pratiche edilizie inerenti il cimitero comunale" con il quale veniva stabilito che le stesse dovessero essere inoltrate attraverso la piattaforma URBIX e gestite dallo Sportello Unico per l'Edilizia (giusta nota prot. 22709 del



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Ministero della Giustizia

26/04/2024) sono state modificate le modalità di trasmissione/rilascio/approvazione delle istanze da presentare.

La equiparazione delle pratiche cimiteriali alle pratiche edilizie ha comportato una serie di problematiche circa l'iter di approvazione dei progetti.

Con particolare riferimento all'ampliamento "Lotto C" vengono chiesti una serie di elaborati suppletivi, precedentemente non dovuti, con particolare riferimento ai pareri rilasciati da altri Enti e già compresi nel progetto generale di opera pubblica. Tali adempimenti dovrebbero essere in capo all'Ente proprietario e non ai concessionari richiedenti l'autorizzazione cimiteriale, comportando oltre ad un maggiore onere economico a carico dei detti concessionari, anche una maggiore attesa per l'ottenimento dell'autorizzazione definitiva per l'esecuzione delle opere richieste.

7. Autorizzazione/Deposito al Genio civile ai fini del rilascio del Permesso di costruire

Da qualche mese, l'Ufficio tecnico richiede che l'autorizzazione all'inizio dei lavori, ai sensi degli artt. 94, 95 e 95 bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., venga obbligatoriamente prodotta prima del rilascio del Permesso di Costruire e non prima dell'inizio dei lavori, allegandola alla relativa comunicazione allo stesso Ufficio Tecnico.

Si premette che la modulistica regionale, adottata dal Comune di Barcellona P.G., richiede di inserire al punto 12.6.1 la documentazione da allegare per il rilascio dell'Autorizzazione Sismica ma, poiché attualmente il Portale del Genio Civile non consente agli enti di richiedere tale autorizzazione per conto dell'istante, tale adempimento viene demandato al richiedente del PdC.

Si rileva però che per l'Autorizzazione sismica il portale del Genio Civile richiede obbligatoriamente di indicare l'impresa esecutrice dei lavori, che deve sottoscrivere gli elaborati progettuali, presupponendo quindi un rapporto contrattuale con il richiedente per l'esecuzione dei lavori. Considerato che prima dell'inizio dei lavori trascorre un notevole lasso di tempo, anche superiore ad un anno, dalla presentazione della richiesta del PdC, od anche dell'integrazione richiesta a seguito di parere positivo, risulta impossibile stipulare un contratto di appalto in cui devono essere concordati i prezzi.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.
della PROVINCIA di Messina

Ordine Regionale
Geologi Sicilia



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Messina



ORDINE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI
DELLA PROVINCIA DI MESSINA

Ministero della Giustizia

Sarebbe pertanto opportuno che l'Autorizzazione sismica possa essere prodotta unitamente alla comunicazione di inizio lavori, come accadeva fino a qualche mese fa, accompagnata dalla dichiarazione di rispondenza degli elaborati resa dal direttore dei lavori.

Fra l'altro la modulistica per il Permesso di Costruire predisposta da l Comune di Barcellona P.G. prevede la possibilità di inserire al punto 12.6.2, sotto la dicitura di "Altro", una opzione alternativa alla documentazione da allegare per il rilascio dell'Autorizzazione sismica, che si potrebbe utilizzare per indicare che la richiesta autorizzazione sarà prodotta prima dell'inizio lavori.

8. Dichiarazione sussistenza e sufficienza reti tecnologiche comunali

In uno degli incontri intercorsi con Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune, si è rilevato che per il rilascio del PdC per tutti gli interventi, anche ricadenti in zone urbanizzate (A, B, C, D), veniva richiesto un certificato di Sussistenza e sufficienza delle reti comunali.

Assodata preliminarmente la contraddittorietà di una tale richiesta per le suddette zone urbanizzate, si è rilevato come non sia possibile richiedere all'istante una certificazione in capo allo stesso ente, e nella fattispecie in capo allo stesso dirigente.

Successivamente agli incontri intercorsi, è stato segnalato che per il rilascio del PdC viene richiesta una dichiarazione del progettista sulla sussistenza e sufficienza delle reti comunali, anche per interventi ricadenti in zone urbanizzate.

Ribadendo la contraddittorietà di tale richiesta per le zone urbanizzate, non si capisce come un tecnico esterno possa certificare la sufficienza di una rete comunale, che interessa un territorio ed un bacino di utenza ben più vasto della zona di intervento, quando invece nel comune è presente un Ufficio preposto, che ha sicuramente una migliore conoscenza di servizi ed infrastrutture.

9. Sanatoria Edilizia

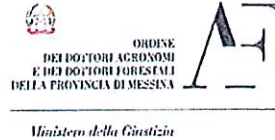
L'Art. 28 della L.R. 16/2016 (Perizia giurata per le procedure di condono edilizio) al comma 1, recita:



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Messina



Ministero della Giustizia

*I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, **POSSONO** depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale*

Questa, da qualche anno è l'unica soluzione adottata da codesta Amministrazione, in merito al rilascio di Permessi di Costruire per le pratiche di condono edilizio, interpretando e/o sostituendo il **POSSONO** (da intendersi: "in alternativa") con DEVONO (obbligo incondizionato), non rilasciando più alcun P.d.C. né per le pratiche in giacenza già determinate ed integrate, né per quelle determinate, in attesa di integrazione, né per le altre.

Tale decisione comporta ed ha comportato un maggiore onere a carico dei cittadini, i quali avendo già pagato il professionista per la redazione dell'intera pratica di condono edilizio, si ritrovano a dover elargire ulteriori somme per perizie, da utilizzare, "secondo lo spirito della norma", probabilmente solo per le pratiche d'urgenza.

Sarebbe auspicabile il ritorno al rilascio dei Permessi di Costruire, lasciando al cittadino la facoltà di presentare perizia giurata, così come dettato dall'art. 28 della detta L.R. 16/2006.

Conclusioni

Queste considerazioni sono una sintesi dei numerosi problemi che si protraggono da tempo.

Quanto sopra esposto comporta ritardi nelle procedure di rilascio degli atti autorizzativi, incidendo economicamente sia negli introiti comunali (oneri concessori), sia nello svolgimento della libera professione, quanto nell'indotto economico dell'edilizia, con evidenti e concreti disagi nei diversi settori sociali ed economico-produttivi della città.

Alla luce di ciò, gli Ordini e i Collegi sottoscrittori, avendo condiviso il presente documento, ritengono indispensabile un incontro con l'Amministrazione da Lei guidata per discutere possibili soluzioni alle criticità sopra evidenziate.

La richiesta riveste carattere d'urgenza.

In attesa di un Suo cortese riscontro, si porgono cordiali saluti.



Ordine dei Periti Industriali
Messina



Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Messina



ORDINE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DEI DOTTORI FORESTALI
DELLA PROVINCIA DI MESSINA



Ministero della Giustizia

Messina, 20 dicembre 2024



Giuseppe Falzea
Pres. Ordine degli Architetti PPC
della Provincia di Messina



Antonio Barone
Vice Pres. Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Messina

Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Messina
IL PRESIDENTE
(Geom. Dott. Ardito Carmelo)

Carmelo Ardito
Pres. Collegio Geometri
e G.L. di Messina

P.to Mauro Corrao
Pres. Ordine Regionale
dei Geologi di Sicilia

Salvatore Messina
Pres. Ordine dei dottori Agronomi
e dei dottori Forestali
della Provincia di Messina



Orazio Musumeci
Pres. Ordine dei Periti
industriali di Messina

