



## Città di Caltanissetta

Part. I.V.A. n. 00138480850

Cod. Fiscale n. 80001130857

Direzione III "Urbanistica

Dirigente Dott.Ing. Giuseppe Tomasella

Tel. 0934/74.4.83 - Fax. 0934/74.5.13

Nodo Comunale S.I.T.R.

Responsabile: Dott. Ing. Giuseppe Dell'Utri

e-mail: [sit@comune.caltanissetta.it](mailto:sit@comune.caltanissetta.it)

Tel./fax. 0934 - 58.54.99

Prot. N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Allegati: n. \_\_\_\_\_

**OGGETTO:** L. R. n.13 del 10 luglio 2015, n. 13 - Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici. Catalogazione delle tipologie edilizie dei centri storici.

### RELAZIONE

#### Premessa.

La Regione Siciliana con legge regionale n.13 del 10 luglio 2015 "*Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici*" pubblicata sulla GURS n.29 del 17/7/2015, al fine di favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici attraverso norme semplificate, anche con riferimento alle procedure, riguardanti il recupero del relativo patrimonio edilizio esistente e di incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie (fatte salve le previsioni della pianificazione attuativa vigente alla data di entrata in vigore della legge nei centri storici e nelle ZTO "A" nonché le previsioni delle varianti generali relative ai centri storici che prevedono l'intervento diretto ai sensi della normativa vigente) ha indicato i relativi adempimenti a carico dei Comuni. Specificatamente all'art. 2 "*Definizione delle tipologie edilizie dei centri storici*", in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali, sono state individuate le seguenti tipologie edilizie del centro storico:

- a) edilizia di base non qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;
- b) edilizia di base parzialmente qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;
- c) edilizia di base qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;
- d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti):  
unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base;

- e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica): edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione;
- f) edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);
- g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;
- h) edilizia specialistica moderna non qualificata: edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato;
- i) altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle di cui al presente articolo, possono essere definite con le procedure di cui all'articolo 3, comma 1.

La suddetta l.r. all'Art. 3 "Studio di dettaglio" prescrive che l'appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie di cui all'articolo 2 è individuata entro 240 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, su proposta dell'ufficio tecnico comunale competente, con uno studio con effetti costitutivi, composto da una relazione esplicativa delle scelte e da una planimetria in scala non superiore a 1:500, approvato con deliberazione del consiglio comunale, previo parere reso in conferenza di servizi, indetta dall'ufficio tecnico comunale proponente, l'ufficio del genio civile, nonché eventuali enti competenti in materia. La delibera del consiglio comunale deve essere approvata entro e non oltre 180 giorni dal deposito del sopra citato studio con effetti costitutivi. In mancanza dell'approvazione della suddetta delibera, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente. Il verbale della conferenza di servizi, unitamente allo studio di dettaglio, dovrà essere pubblicato per trenta giorni all'albo pretorio e nel sito internet del comune per eventuali osservazioni ovvero opposizioni. Nel caso in cui non pervengano osservazioni ovvero opposizioni, il procedimento di approvazione dello studio di dettaglio di cui al comma 1 è definito con delibera del consiglio comunale da convocarsi entro i successivi trenta giorni. Nel caso in cui, entro i termini di cui al comma 2, pervengano osservazioni ovvero opposizioni, l'ufficio tecnico comunale indice, entro quindici giorni, un'apposita conferenza di servizi che, acquisiti i pareri degli enti competenti, esprime a maggioranza un parere sulle eventuali modifiche allo studio di dettaglio. Entro trenta giorni dalla trasmissione del suddetto parere, il consiglio comunale, tenuto conto delle indicazioni formulate dalla suddetta conferenza di servizi, delibera l'approvazione dello studio di dettaglio.

All'Art. 4 comma 1), la legge individua gli "Interventi ammessi e modalità di attuazione" nei centri storici e precisamente:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- b) manutenzione straordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per gli



interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

c) restauro e risanamento conservativo degli edifici: è ammesso su tutte le tipologie qualificate di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'articolo 2 mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

d) ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;

e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;

f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;

g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari: è consentito su tutto il patrimonio edilizio di base mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

i) ristrutturazione urbanistica: consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni. È consentita su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, secondo le previsioni di cui ai commi 2 e 3. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

Tutto ciò premesso, l'UTC a partire dal Novembre 2015 si è attivato con degli incontri con i rappresentanti della Soprintendenza BB.CC.AA. ed il Genio Civile di Caltanissetta individuando gli adempimenti e modalità. Del che è stata redatta su supporto GIS presso il Nodo Comunale SISTR la mappatura delle catalogazione delle unità edilizie del Centro Storico, per come prescritto dalla Soprintendenza secondo la perimetrazione del Piano paesistico approvato con D.A. n.1858 del 02/07/2015 con le catalogazioni della legge sopra riportate.

La base di lavoro utilizzata è stata la catalogazione della "Carta dei Rischi", approvata con delibera del consiglio comunale n.14 del 11.03.2013 che è stata aggiornata secondo le nuove categorie di catalogazione indicate con mappatura a colori e retinatura distinta come da tavola allegata alla presente e parte integrante, e precisamente:



## Legenda

### Catalogazione 2016

- a) Edilizia di base non qualificata
  - b) Edilizia di base parzialmente qualificata
  - c) Edilizia di base qualificata
  - d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)
  - e) Edilizia monumentale residenziale (palazzi storici)
  - f) Edilizia monumentale specialistica (non residenziali)
  - g) Edilizia residenziale moderna non qualificata residenziale
  - h) Edilizia specialistica moderna non qualificata
  - i) Altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle di cui all'art.2
- PTTP
- perimetrazione cs

La catalogazione è stata effettuata con riscontri puntuali ed incrocio della documentazione in atti di questa Direzione e dell'archivio della Soprintendenza BB.CC.AA. di Caltanissetta.

Si specifica che nella categoria i) altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle di cui al presente articolo, possono essere definite con le procedure di cui all'articolo 3, comma 1, sono stati catalogati gli immobili che sebbene censiti in catsto in atto, a causa della loro fatiscenza e pericolosità per la pubblica incolumità sono stati demoliti.

Unitamente alla parte grafica di cui alla suddetta tavola, per singola categoria di catalogazione è stata redatto un report di stampa con indicazione censuari del relativo foglie e particella catastale. Ciò al fine di rendere più celeri e precisa la individuazione degli immobili e per trasparenza amministrativa.

Come prescritto dall'iter di approvazione della legge, riportato in premessa, tanto si rimette per le relative approvazioni in conferenza dei servizi, la reltiva delibera di approvazioen del Consiglio Comunale, pervia acquisizioni delle evebntuali osservazioni e modifiche, per la definitiva approvazione.

Caltanissetta, 15.03.2016



I Redattori

Arch. Antonietta Pirrera

Geom. Luigi Dell'Utri

Arch. Roberto Gambino

Ing. Arch. Giuseppe Dell'Utri

L'Ingegnere Capo  
Dott. Ing. Giuseppe Tomasella