

Allegato alla nota prot. n. 2694 del 25/09/2025

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DI MARSALA**  
*adottato dal C.C. nella seduta del 26/08/2025*  
**OSSERVAZIONI E CRITICITÀ**

Il Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani, con la collaborazione del Gruppo di Lavoro "Urbanistica Marsala", composto da ingegneri operanti attivamente nel territorio marsalese, ha predisposto il presente documento, contenente osservazioni e segnalazioni di criticità relative al Regolamento Edilizio Comunale adottato dal Consiglio Comunale di Marsala nella seduta del 26 agosto 2025.

Tali osservazioni vengono qui sottoposte all'attenzione dell'Amministrazione comunale nel più ampio spirito di collaborazione tra le Istituzioni per il buon governo del territorio.

Dall'analisi del Regolamento edilizio si è constatato un maggiore snellimento di alcuni articoli, che presumibilmente hanno tenuto conto, seppure parzialmente, anche delle osservazioni fatte dai professionisti del territorio e dal Tavolo Permanente delle Professioni Tecniche; ciò nonostante, nell'intento di snellire e semplificare ulteriormente l'attività sia dei professionisti che degli Uffici preposti, si è ritenuto di dovere effettuare alcune osservazioni a quanto deliberato dal Consiglio Comunale, formulando nel contempo anche le relative proposte di modifica che vengono esplicitate nel seguito per ognuno degli articoli, evidenziando in rosso le parti che si ritiene opportuno vadano modificate.

**Art. 5 bis - Documentazione a corredo delle pratiche edilizie (PdC e SCIA alternativa al PdC).**

In prima battuta si ritiene opportuno segnalare come **tale articolo dovrebbe essere integralmente soppresso** e ciò sulla base di quanto riportato dall'**art. 2 - competenze del comune** del REC.

Infatti, secondo l'art. 2, comma 2 "Il Comune individua, inoltre, le procedure, in conformità alle leggi, per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, rendendoli pubblici sul proprio sito web." Ed inoltre il successivo comma 3 riporta che "Sarà l'ufficio a introdurre le procedure per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi in conformità alle leggi rendendoli pubblici attraverso avvisi sul sito web."

Ed in conseguenza di ciò il contenuto dell'art. 5 bis, piuttosto che essere esplicitato in uno specifico articolo del REC, dovrebbe fare parte di una direttiva dirigenziale pubblicata sul

sito web comunale modificabile senza procedure complesse e problematiche, consentendo così di apportare modifiche in tempi realistici anche in virtù di eventuali normative che nel tempo potrebbero entrare in vigore.

Qualora tale proposta non fosse accolta, in subordine si riportano nel seguito alcune **proposte di modifica da apportare al comma 4 dell'art. 5 bis:**

- c. copia del titolo di proprietà ~~con allegata autocertificazione attestante la copia conforme all'originale di tutte le aree o immobili interessate dal progetto;~~ *(appare superfluo allegare un'autocertificazione di tale natura, infatti la produzione di un documento falso o diverso dall'originale comporterebbe di fatto la nullità del provvedimento edilizio)*
- e. stralcio dello strumento urbanistico in scala ~~non inferiore a 1:5000, per le opere ricadenti nei piani particolareggiati in scala non inferiore a 1:2.000,~~ *conforme alla scala di rappresentazione grafica dello strumento urbanistico vigente, con evidenziata l'area di intervento; (appare un assurdo prevedere una scala fissa senza tenere conto dell'effettiva rappresentazione dello strumento urbanistico, tenuto peraltro conto che la maggior parte delle tavole del vigente Piano Comprensoriale n° 1 sono a scala 1:10.000)*

#### **Art. 5 ter - Documentazione a corredo della SCIA e della CILA**

Per le stesse motivazioni già riportate relativamente all'art. 5 bis, **si ritiene opportuno che tale articolo venga soppresso.**

Anche in questo caso, qualora la proposta di soppressione non fosse accolta, in subordine si riportano nel seguito alcune **proposte di modifica da apportare al comma 4 dell'art. 5 ter:**

- **il Comma 2 andrebbe soppresso**, infatti nessuna norma (ed in particolare la norma generale di cui al DPR 380/2001 e L.R. 16/2016) obbliga alla presentazione di una CILA per un semplice frazionamento; peraltro non si comprende per quale ragione vengono posti dei limiti al frazionamento di un'area, tenuto conto che gli eventuali vincoli sull'area (ad es. quello di inedificabilità o a parcheggio) e le norme sulle distanze tra fabbricati e/o tra pareti finestrate vanno comunque rispettate; non si capisce inoltre per quale motivo bisognerebbe impedire la vendita di un'area gravata da vincoli e/o servitù (ad. esempio quella di veduta);
- **il Comma 3 va corretto precisando "Al momento della presentazione della **SCIA**" e non della **SCA**.**

#### **Art. 21 - Occupazione suolo pubblico**

Al fine di snellire l'iter procedurale relativo alle autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico finalizzato alla manutenzione degli edifici esistenti od all'esecuzione di interventi di nuova edificazione per i quali è presente un provvedimento edilizio, si è ritenuto opportuno proporre la seguente modifica al comma 1.

Tale nuova procedura (già in atto di diversi comuni) favorirebbe peraltro il ripristino in tempi più brevi del decoro dei prospetti lungo le pubbliche vie, riducendo in maniera drastica i tempi per l'inizio dei lavori; inoltre eviterebbe l'avvio dei lavori senza la presentazione di alcuna documentazione, con la conseguenza peraltro di un mancato introito nelle casse comunali.

Si propone pertanto di **inserire** dopo il Comma 1 i **seguenti nuovi commi**:

Comma 1 bis "L'occupazione potrà essere effettuata dal momento della presentazione dell'istanza, purché la stessa sia corredata di tutti i documenti necessari di cui al Regolamento della Pubblicità e delle ricevute di pagamento della TOSAP E del CUP qualora previste, fermo restando l'istruttoria che dovrà essere espletata dall'ufficio preposto."

Comma 1 ter "Nei casi in cui l'occupazione interessa la sede viaria sarà necessario, prima dell'inizio dei lavori, ottenere il nulla osta favorevole del Comando della Polizia Municipale."

### **Art.23 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

Il comma 2 di tale articolo prevede che "Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal titolare e dagli interessati." Previsione questa che potrebbe essere di difficile attuazione nel caso di contenzioni fra le parti.

Considerato tali possibili difficoltà si propone di **modificare tale comma** nella seguente maniera:

Comma 2 - Le eventuali sostituzioni del costruttore e/o del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal titolare ~~e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere il titolo abilitativo e gli elaborati di progetto, in difetto risultando le suddette sostituzioni prive di effetto~~ il quale dovrà produrre apposita accettazione dei soggetti subentranti, i quali dovranno dichiarare di avere preso visione ed accettare sia il titolo abilitativo che gli elaborati allegati allo stesso.

### **Art. 27 - Tolleranze costruttive**

Appare del tutto superfluo l'inserimento di una sentenza costituzionale all'interno del regolamento edilizio comunale, si propone pertanto di **sopprimere il comma 2 dell'art. 27.**

### **Art. 31 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

Per i motivi che verranno esposti nel seguito si propone di modificare alcuni commi del presente articolo.

#### Comma 8

Al fine di favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche per gli edifici esistenti si propone di modificare leggermente quanto previsto dal comma 8 di tale articolo, ciò per tenere conto anche della recente giurisprudenza in merito ed in particolare della Sentenza n. 19087 emessa il 14 giugno 2022 dalla Corte di Cassazione, Sezione 2<sup>^</sup>.

In particolare **il 6° punto del comma 8 dell'art. 31 andrebbe pertanto modificato come segue:**

"Nel caso di installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti privi di impianti di sollevamento è consentita la riduzione della scala ~~ad un minimo di 85 cm~~, e comunque deve essere possibile il passaggio del barellato".

#### Comma 10

Appare corretto che tutti i volumi tecnici debbano rispettare determinate condizioni e che si tenga conto dell'impossibilità di operare in maniera analoga per edifici nuovi ed esistenti, per cui si propone di modificare il comma in oggetto come segue:

"I volumi tecnici ~~emergenti dalla copertura~~ possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare o della scala di accesso alla copertura.

Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista."

Gli edifici, per potersi considerare agibili, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi essenziali:

- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica,
- raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, **solo per le nuove edificazioni.**"

#### Comma 12

Appare abnorme il consenso in zona agricola alla realizzazione di piscine di dimensioni non

superiori al 50% del volume urbanistico del nuovo edificio, in dispregio al consumo del suolo agricolo e dell'acqua. Tale percentuale andrebbe consistentemente ridotta, anche al 20% previsto nella precedente stesura.

#### **Art. 31 bis - Modalità di calcolo del volume urbanistico**

Ai fini del calcolo del volume urbanistico appare corretto riportare nel testo le disposizioni della L.R. n. 4 del 29/04/2005; mentre appare del tutto superflua la citazione della Circolare ARTA N. 3/2003.

In considerazione di quanto sopra **si propone di modificare il comma 1 dell'art. 31 bis** come segue:

1. Ferme restando le definizioni contenute nell'Allegato A, che si intendono integralmente richiamate nel testo del presente Regolamento, ai fini delle verifiche gli indici e i parametri urbanistici definiti nello strumento urbanistico vigente e segnatamente delle verifiche riguardanti il rispetto degli indici di densità territoriale e fondiaria, si dovrà fare riferimento ai criteri specificati nelle Norme di Attuazione del Piano stesso, riguardanti la determinazione del volume urbanistico. Per i fabbricati terrani, l'eventuale rialzo del pavimento dal livello delle aree circostanti non va computato ai fini del calcolo della volumetria urbanistica se inferiore o uguale a 45 cm. Diversamente, la parte eccedente i 45 cm sarà considerata ai fini della determinazione del volume urbanistico. **Analogamente non vanno computati, ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta complessiva, i maggiori spessori o le maggiori altezze secondo le previsioni della L.R. n. 4 del 22/04/2005.**

#### **Art. 32 - Requisiti prestazionali degli edifici**

Per motivazioni diverse **si ritiene opportuno che i commi 4 e 9 vadano modificati.**

In particolare il comma 4 contiene dei refusi relativamente agli articoli citati come riferimento, per cui andrebbe così modificato.

##### Comma 4

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante cortili e chiostrine, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti indicati all'articolo ~~88~~ ~~89~~ (Corti, cortili e patii) e all'articolo ~~89~~ ~~90~~ (Cavedi, pozzi luce e chiostrine) del presente Regolamento.

Per quanto riguarda invece il 4<sup>o</sup> punto del comma 9 - per un migliore raccordo con i commi precedenti - si ritiene debba essere opportunamente così integrato.

### Comma 9

.... Omissis .... Il locale deposito rifiuti, **o l'area allo scopo destinata**, deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani, senza la permanenza di persone. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

### **Art. 66 - Ricarica dei veicoli elettrici**

Tale articolo appare alquanto restrittivo e penalizzante, con obblighi e limitazioni che vanno demandate ad eventuali norme di settore, per cui **si ritiene opportuno mantenere il solo comma 1**, così come previsto dal REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO TIPO, **e sopprimere i successivi commi da 2 a 5.**

### Comma 1

Nelle nuove realizzazioni di edifici commerciali, misti, industriali, artigianali o comunque finalizzati all'utilizzo pubblico, i box o le aree di parcheggio esterne, anche condominiali, dovranno essere dotati di almeno una presa elettrica ogni cinque posti auto con contabilizzazione dei consumi per la ricarica delle batterie dei motori dei veicoli elettrici, fermo restando le norme vigenti in materia.

### Comma 2

~~In caso di interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione di edifici privati sia residenziali che non residenziali è necessario realizzare la predisposizione per prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.~~

### Comma 3

~~Per spazio a "parcheggio coperto o scoperto" deve intendersi l'autorimessa/parcheggio non suddivisa in box ovvero l'area adibita a parcheggi a raso, asservite all'unità edilizia.~~

### Comma 4

~~Nel caso di autorimesse composte da box auto, è necessario installare per ognuno di essi la relativa predisposizione dell'infrastruttura elettrica per la ricarica dei veicoli.~~

### Comma 5

~~E' obbligatorio prevedere dette predisposizioni anche nei parcheggi privati asserviti all'uso pubblico~~

### **Art. 67 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

Dall'esame del testo di tale articolo si è rilevato che il comma 6, peraltro non previsto dal REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO TIPO, è **da sopprimere** in quanto inserisce delle complicazioni tecniche non giustificate.

#### Comma 6

~~In caso di realizzazione di nuovo edificio o di rifacimento completo della struttura di copertura i pannelli, sia termici che fotovoltaici, dovranno risultare integrati nello spessore della falda e non oltrepassare, in altezza, la linea di colmo; nei cortili e spazi aperti, anche con l'utilizzo di supporti, se esclusivamente finalizzati al raggiungimento dell'inclinazione ottimale.~~

#### **Art. 71 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

Con riferimento agli elementi aggettanti dalle facciate si ritiene sia opportuno inserire quanto già previsto dall'art. 24 del vecchio regolamento edilizio (delibera Consiglio Comunale n. 219 del 22/04/1980), e ciò al fine di consentire l'istallazione sui prospetti di targhe ed insegne pubblicitarie.

Si propone pertanto di **inserire un nuovo comma 6 quater**, nel quale specificare meglio quali aggetti (quali ad esempio le insegne poste parallelamente alla via stradale sul fronte dei fabbricati) siano consentiti sotto i 3.50 mt di altezza.

#### Comma 6 quater

~~Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino a mt. 2,20 dal piano del marciapiede ed aggetti superiori ai cm. 15 fino alla quota consentita per i balconi (mt. 3,50).~~

#### **Art. 74 - Coperture degli edifici, canali di gronda e pluviali**

Appare eccessivamente restrittivo che "il manto di copertura dovrà essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali con riproposizione della tipologia preesistente se corrispondente a quella tradizionale", senza considerare l'eventuale possibilità di modifica della sagoma (senza incremento di volume urbanistico) per realizzare delle terrazze di copertura piane, sempre più frequenti nei centri storici delle località turistiche, dove sono utilizzate quali zone relax o zone colazione con la vista sui tetti della città.

In considerazione di ciò **si ritiene sia opportuno modificare il comma 3** con la seguente aggiunta.

#### Comma 3

Nei casi di cui al precedente comma 2, il manto di copertura dovrà essere conservato e/o

ripristinato nelle forme tradizionali con riproposizione della tipologia preesistente se corrispondente a quella tradizionale. **Sono comunque ammesse eventuali modifiche della sagoma della copertura purché motivate e senza incremento del volume urbanistico, a condizione che si ottenga il parere favorevole della competente Soprintendenza BB.CC.AA.**

#### **Art. 77 - Serramenti esterni degli edifici**

Anche tale articolo appare particolarmente restrittivo nella parte che prevede l'impossibilità assoluta di modificare gli infissi esterni in qualunque zona del territorio.

Si propone pertanto la **modifica del comma 3** con l'aggiunta di alcune specifiche.

##### Comma 3

**Nelle zone a vincolo paesaggistico**, le porte ed i portoni esterni, nei casi di sostituzione, dovranno mantenere nell'aspetto le forme e i colori simili a quelli della tipologia originaria dell'unità edilizia.

#### **Art. 78 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

Al fine di evitare confusioni interpretative **si ritiene opportuno modificare il comma 1**, eliminando il riferimento ai cartelloni pubblicitari che sono normati dal successivo art. 79.

Inoltre al fine di agevolare le attività commerciali al momento del loro avvio **si ritiene opportuno inserire nello stesso comma 1** la possibilità di una procedura più snella e veloce.

##### Comma 1

L'apposizione anche provvisoria di vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, ~~cartelli pubblicitari~~ ecc. è subordinata all'autorizzazione del Comune.

**L'installazione potrà essere effettuata dal momento della presentazione dell'istanza, corredata di tutti i documenti necessari al Regolamento sulla pubblicità e delle ricevute di pagamento del CUP qualora previste, fermo restando l'istruttoria che dovrà essere espletata dall'ufficio per il rilascio dell'autorizzazione.**

#### **Art. 88 - Corti e cortili**

Non si condivide la scelta restrittiva di aumentare, rispetto a quanto previsto dal REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO TIPO, la dimensione minima dei cortili. Inoltre si è accertato un refuso dovuto alla citazione di un articolo sbagliato.

Per quanto sopra **i commi 2 e 3 vanno così modificati.**

##### Comma 2

Nelle corti e nei cortili devono, comunque, essere rispettate le verifiche di cui all'articolo ~~72~~ ~~73~~ del presente Regolamento relativamente alle distanze per gli interventi ivi previsti.

#### Comma 3

La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un ottavo di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. ~~4~~ ~~5~~.

#### **Art. 94 - Tettoie, verande ed altri accessori a corredo degli immobili**

**Anche in questo caso** Non si condivide la scelta restrittiva di aumentare, rispetto a quanto riportato nelle determinazioni dirigenziali che si sono succedute nel tempo, la distanza delle opere di chiusura rispetto agli spazi pubblici.

Inoltre si è accertato un refuso dovuto nella progressione dei commi.

**Si propone pertanto la seguente modifica del comma 4 bis (ex 5 bis)**

#### **Comma 4 bis ~~5 bis~~.**

La chiusura di terrazzi, verande e balconi con struttura precaria, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, è consentita ad una distanza non inferiore a ~~m 3 m~~ ~~5~~ da eventuali strade o spazi pubblici sulle quali queste

#### **Art. 95 - Definizione delle altezze**

Si è riscontrato un refuso nella descrizione riportato dalla lettera a del comma 1, per cui si suggerisce la correzione del testo.

#### Comma 1

L'altezza dell'edificio va riferita alla quota del terreno a seguito della sistemazione di progetto, come individuata dalla definizione 27 dell'Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo (di seguito: "quota del terreno") e va misurata come indicato di seguito per i vari casi:

- a. Edifici con copertura piana: l'altezza va misurata tra la quota del terreno e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano (vedi figura n.1) ~~fermo restando il pagamento di tutti gli oneri previsti dall'art.5, comma 7, della L.R. n.16/2016;~~

#### **Art. 99 - Volume complessivo di un edificio**

Si ritiene una dimenticanza avere omissso dal testo dell'articolo in oggetto una parte di quanto previsto dalla L.R. n. 4 del 29/04/2005, che prevede delle deroghe sia per gli spessori che per le altezze; pertanto **si chiede che venga apportata una modifica al comma 3 dell'articolo**, accorpendo quanto previsto dalle lettere i. e j., in un nuovo articolato della

lettera i.

Comma 3

Ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime ammissibili, sono esclusi dal computo del volume:

- a. i volumi interrati, anche con destinazione d'uso di cui all'art. 31 comma 7 del presente regolamento. Il volume interrato destinato ad abitazione non potrà essere superiore a quello consentito dal lotto e l'eventuale parte eccedente concorrerà ai fini del calcolo nel rispetto della volumetria massima ammissibile;
- b. i cavedi tecnici e le intercapedini, i vespai e le intercapedini sotto il pavimento;
- c. gli spazi porticati ove non diversamente prescritto dagli strumenti urbanistici;
- d. i portici destinati ad uso pubblico;
- e. Le verande, logge e balconi coperti chiusi da almeno due lati e aperti almeno da un lato verso strade e verso spazi liberi interni, allorquando le rientranze rispetto al filo esterno del fabbricato non superino i metri 2,50. Nel caso in cui la rientranza superi la misura di metri 2,50 suddetta, dovrà computarsi come volume quello afferente alla parte eccedente.
- f. Androni condominiali e gabbie scala di superficie complessiva non superiore a mq 20. Nel caso in cui la superficie sia maggiore a mq 20 dovrà computarsi come volume quello afferente alla superficie eccedente.
- g. le pensiline e le tettoie pertinenziali poste a protezione di passaggi;
- h. i volumi tecnici così come definiti al successivo art. 101;
- ~~i. i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, in caso di intervento di miglioramento energetico e sismico di cui all'art. 1 LR n°4 del 22/04/2005;~~
- ~~j. i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti in caso di miglioramento energetico e sismico di cui all'art. 1 LR n°4 del 22/04/2005.~~
- i. I maggiori spessori e altezze nella parte eccedente sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, in caso di miglioramento energetico e sismico di cui all'1 della LR n.4 del 22/04/2005.

**Art. 109 "monetizzazione" delle aree destinate a parcheggio pertinenziale delle strutture medie di vendita e degli esercizi di vicinato, nonché delle aree per le urbanizzazioni nel caso di cambio d'uso ai sensi dell'art. 26 della L.R. 16/16**

Per quanto riguarda la monetizzazione delle aree a parcheggio non si condivide la scelta

restrittiva di consentire tale procedura solamente nelle zone "A" e "B", infatti il problema della difficoltà di individuazione delle aree a parcheggio potrebbe verificarsi anche in altre zone omogenee.

In virtù di quanto sopra **si ritiene opportuno modificare il comma 1** con la soppressione della parte contestata.

#### Comma 1

In sede di rilascio del provvedimento abilitativo per qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione, modifica e/o ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso a tipo commerciale, ~~da realizzarsi nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" del Comune,~~ deve essere assicurato il rispetto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale, anche attraverso la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti dalle norme vigenti. Per i parcheggi di cui al presente articolo, si applica la disciplina di cui all'art. 16 D.P.R.S. 11 luglio 2000 nonché la delibera n. 40 del 15/03/2012 "Regolamento per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio".

Tale concetto della monetizzazione potrebbe inoltre essere esteso ai cambi d'uso consentiti dall'art. 26 della L.R. 16/16 per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976, con innegabile vantaggio anche per il comune che si vedrebbe cedute piccole aree sparse del territorio di pochissima utilità pubblica e con l'aggravio che sarebbe tenuto alla manutenzione delle stesse. Inoltre si avrebbe l'ulteriore vantaggio che con le somme derivante dalla monetizzazione l'amministrazione comunale potrebbe realizzare analoghe opere di urbanizzazione in zone in cui le stesse sono effettivamente utili.

**Si propone pertanto l'inserimento del seguente comma 2.**

#### Comma 2

In sede di rilascio del provvedimento abilitativo per gli interventi di cambio di destinazione d'uso previsti dall'art. 26 della L.R. 16/16, deve essere assicurata la realizzazione degli standard urbanistici anche attraverso la monetizzazione degli stessi, nei casi previsti dalle norme vigenti. Per quanto previsto dal presente comma il comune si doterà di un apposito "Regolamento per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici". Nelle more dell'approvazione di tale regolamento potrà essere applicata la stessa monetizzazione prevista dal "Regolamento per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio" approvato dal Consiglio Comunale con la delibera n. 40 del 15/03/2012.

#### **~~Art. 110 – Definizione "interventi di ristrutturazione edilizia"~~**

La definizione di interventi di ristrutturazione edilizia è già sufficientemente normata dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., come recepito in Sicilia dalla

L.R. 16/16 e s.m.i..

Appare pertanto un'inutile complicazione normative che può generare confusione nella corretta applicazione della norma, per cui **si propone di sopprimere l'at. 110** peraltro non previsto dal REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO TIPO.

**Comma 1.**

~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia, rivolti a valorizzare gli organismi edilizi e promuovere la rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente sono quelli disciplinati dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., che s'intende integralmente riportato.~~

**Comma 2.**

~~Gli interventi di cui sopra si distinguono in:~~

- ~~a) "ristrutturazione edilizia pesante", che comportano modifiche alla volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;~~
- ~~b) "ristrutturazione edilizia leggera", che non comportano modifiche del volume e della sagoma, sono disciplinate dal P.C. o PUC, nonché dallo studio di dettaglio del Centro Storico.~~

**Comma 3.**

~~Gli interventi di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, di cui alla lettera d), comma 1 dell'art. 10 del DPR 380/2001 (testo coordinato con LR 16/2016 e ss.mm.ii.), che non prevedono modifiche del volume, della sagoma e dei prospetti, ai fini del presente regolamento edilizio rientrano tra gli interventi di cui al comma 2 lettera b) del presente articolo.~~

## **Art. 114 - Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali**

Considerati le migliorie già apportate al presente regolamento, nonché le ulteriori modifiche migliorative proposte con il presente documento, che semplificherebbero ulteriormente l'istruttoria delle pratiche edilizie, sarebbe opportuno estenderne la possibilità di applicazione anche alle pratiche presentate prima della sua entrata in vigore.

Sarebbe pertanto auspicabile l'inserimento dopo il comma 2 del comma 2 bis che preveda quanto prima proposto.

**Comma 1**

Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano ai titoli abilitativi presentati dopo la data di entrata in vigore dello stesso. Al fine di quanto previsto nei precedenti punti la domanda/dichiarazione/segnalazione/comunicazione si intende presentata dalla data in cui perviene al Comune.

**Comma 2 bis**

Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio **possono**, previa esplicita richiesta, altresì essere applicate anche per le pratiche presentate prima della data di entrata in vigore dello stesso, ovvero per le varianti a provvedimenti edilizi già rilasciati sulla base dei regolamenti precedenti.

In ultimo al fine di evitare difficoltà interpretative **si ritiene opportuno che venga inserito un comma 5** che stabilisca una priorità ed una gerarchia fra le diverse norme in vigore ed il presente regolamento.

Comma 5

Rispetto a quanto previsto dal presente regolamento hanno sempre prevalenza tutti i provvedimenti di carattere legislativo europeo, nazionale e regionale, nonché le norme di attuazione del Piano Comprensoriale n.1.

IL PRESIDENTE

Ing. Giuseppe Galia

