



# CITTA' DI VITTORIA

[www.comunevittoria.gov.it](http://www.comunevittoria.gov.it)

DIREZIONE TERRITORIO E PATRIMONIO

Servizio - Gestione Piani Urbanistici, Pianificazione Territoriale

Dirigente: Arch. Marcello Dimartino - Capo Servizio: Arch. Salvatore Sallemi

Via Cacciatori delle Alpi, 432

e-mail: [dirigente.territorioepatrimonio@comunevittoria.gov.it](mailto:dirigente.territorioepatrimonio@comunevittoria.gov.it)

PEC: [dirigente.territorioepatrimonio@pec.comunevittoria.gov.it](mailto:dirigente.territorioepatrimonio@pec.comunevittoria.gov.it)

**OGGETTO:** Convocazione **conferenza di servizi decisoria**, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90, e trasmissione documentazione ed elaborati grafici relativi al progetto riguardante lo **"Studio di dettaglio del centro storico di Vittoria redatto ai sensi della L.R. 13/2015"** - **Controdeduzioni dell'ufficio alle osservazioni pervenute**

## Relazione

In data dodici luglio 2021 si è tenuta la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e dell'art. 3 della L.R. 13/2015 per l'approvazione della documentazione e degli elaborati grafici relativi al progetto riguardante lo **"Studio di dettaglio del centro storico di Vittoria redatto ai sensi della L.R. 13/2015"**.

Lo studio di dettaglio è stato pubblicato dal 23/07/2021 al 23/09/2021 come si evince dal certificato di pubblicazione n. 2835 del 24/09/2021, gli ulteriori 30 gg. di pubblicazione sono stati richiesti con nota del 23/08/2021, al fine di dare la possibilità ai portatori di interesse di prendere visione degli elaborati progettuali e fare pervenire ulteriori osservazioni.

Durante il periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

Num.	Prot.	Data	Richiedente
1	31878	19/08/2021	Ordine Architetti P.P.C. - Provincia di Ragusa
2	32014	20/08/2021	Sanzone Valentina, Sanzone Federica, Scuderi Lorenzo
3	32074	23/08/2021	Strazzulla Angela - G.D.B. s.r.l.
4	32128	23/08/2021	Strazzulla Angela - G.D.B. s.r.l. (inviata 2 volte)
5	32271	24/08/2021	Ordini e Collegi professionali
6	37448	21/09/2021	La Pegna Vincenzo
7	37813	23/09/2021	Salvatore Di Falco

## Osservazione n. 1

Con l'osservazione n. 1 prot. 31878 del 19/08/2021 l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Ragusa per il tramite del Presidente Arch. salvatore

Scollo, chiede *“il differimento dei termini per il recepimento delle osservazioni da parte di tutti i portatori di interesse e di tutte le istanze e considerazioni della collettività dei cittadini titolari del patrimonio edilizio esistente a cui è riferito lo strumento suddetto, finalizzata ovviamente ad una sinergica collaborazione nell’ambito della rigenerazione urbana, in considerazione altresì del periodo estivo, caratterizzato anche da picchi di contagio da Covid-19, che non ha agevolato il dialogo tra tecnici e committenti”*.

## **Controdeduzione all’osservazione 1**

L’osservazione è accolta. Con nota del 23/08/2021 inviata al Responsabile del Servizio per la pubblicazione degli atti all’Albo Pretorio, sono stati prorogati i termini di ulteriori 30 gg. e comunicati all’Ordine Professionale richiedente con nota prot. 25634 del 26/08/2021.

## **Osservazione n. 2**

Con l’osservazione n. 2 prot. 32014 del 20/08/2021 i sigg. Sanzone Valentina, Sanzone Federica e Scuderi Lorenzo chiedono quanto segue:

*“i tre edifici all’interno della particella 2465, distinti in subalterni, presentano caratteristiche architettoniche e costruttive diverse pur essendo stati edificati in epoca anteriore al 1942;*

*EDIFICIO GIALLO* civico n°289 e 287

*-sub 1, cat. A/3, Cl 1, piano T – civico n° 287*

*-sub 3 , cat. A/2, Cl 1, piano T-1 - civico n°289*

*EDIFICIO AZZURRO* civico n°289

*- sub 2 , cat. C/2, Cl 1, piano T - civico n°289*

*EDIFICIO MAGENTA* civico n°291

*- sub 4, cat. A/3, Cl 1, piano T, via Giuseppe Garibaldi n°291*

*Si osserva che*

*Per l’edificio giallo il vincolo si ritiene motivato in quanto l’immobile presenta una facciata in stile liberty e uno scalone interno con elementi architettonici di pregio. Si precisa che l’edificio è in condizioni statiche molto precarie e presenta evidenti dissesti strutturali sulle pareti che compromettono la staticità del fabbricato, per cui sarebbe opportuno la demolizioni di alcune porzioni, anche per preservare l’incolumità pubblica e privata, conservando lo scalone e la facciata.*

*Per l’edificio azzurro il vincolo non si ritiene motivato, l’edificio che nel tempo è stato adibito a magazzino non presenta nessun valore architettonico, versa in totale stato di degrado con delle consistenti lesioni passanti sui muri perimetrali e interni e sul pavimento, la copertura pericolante è in parte crollata.*

*Per l’edificio magenta il vincolo non si ritiene motivato, probabilmente residuo di un fabbricato più grande esistente sul luogo dove è stato costruito l’edificio liberty indicato in giallo, versa in totale stato di degrado a causa di forte umidità di risalita e alla copertura danneggiata in più parti, non presenta elementi di pregio architettonico interni ed esterni, non ha nessun legame con le caratteristiche storiche e architettoniche dell’immobile attiguo di colore giallo, a parte il portone di accesso (civico 291) che nel tempo ha sostituito l’ingresso all’immobile dall’unica finestra balcone presente sul prospetto, dove, sull’architrave, sono presenti modeste decorazioni di non pregevole fattura. Per quest’ultimo edificio si chiede inoltre di considerare la possibilità di poter intervenire in facciata per permettere ai proprietari, in caso di demolizione e ricostruzione, la possibilità di ricavare un accesso carraio al garage previsto per legge in questi casi, si allega elaborato grafico con proposta-ipotesi di intervento sul prospetto”*.

## Controdeduzione all'osservazione 2

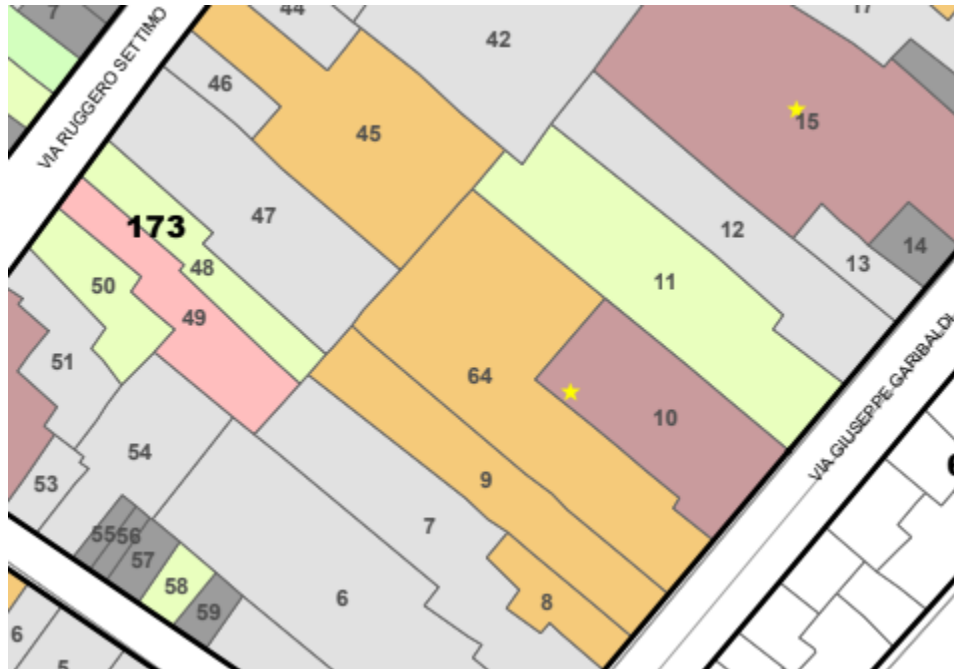
L'osservazione è accolta parzialmente. L'osservazione è relativa all'Unità Edilizia n. 10 dell'Isolato 173 identificata con ID 3082 (foglio 212, p.la 2465 sub. 2, 3, 4). Si tratta di un'unica unità edilizia dal punto di vista funzionale, tuttavia occorre dare atto che il preesistente edificio è stato in parte sostituito da un nuovo organismo edilizio totalmente diverso dal precedente e pertanto non riconducibile alla stessa tipologia, pertanto l'osservazione si accoglie parzialmente dando prevalenza al criterio strutturale ed architettonico.

L'unità edilizia in oggetto viene quindi disaggregata in due unità edilizie afferenti a tipologie architettoniche diverse:

- U.E. 10 – ID 3082: resta d)
- U.E. 64 – ID 4396: diventa b)\*

Si specifica che l'ipotesi progettuale presentata a supporto dell'osservazione per l'edificio a cui viene data l'ID 4396 non può essere presa in considerazione in quanto trattandosi di uno studio di dettaglio urbanistico non si entra nel merito della singola progettazione; tra l'altro, in caso di accoglimento della controdeduzione da parte della Conferenza di Servizi, ogni ipotesi progettuale deve essere coerente con le Norme Tecniche di Attuazione afferenti alla tipologia assegnata.

L'edificio interno, invece, non può essere considerato un'unità a sé stante dato che, non essendo accessibile dalla pubblica via, ma attraverso l'ingresso al civico 291, non presentando autonomia funzionale e viene pertanto aggregato alla Unità Edilizia n. 64 con ID 4396 come di seguito rappresentato, il vincolo di piano con "asterisco piccolo" resta assegnato all'Unità Edilizia n. 10 (ID 3082).



## Osservazioni n. 3 e 4

Con le osservazioni n. 3 e 4 prot. 32074 e 32128 del 23/08/2021 (vengono trattate insieme in quanto si tratta della stessa osservazione inviata due volte) la Sig.ra Strazzulla Angela nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società G.D.B. chiede quanto segue:

osserva e fa presente a codesto spettabile Comune che i fabbricati facenti parte dell'isolato 166, meglio individuati nella tavola "Tipologia-4a" ai nn. 12-13 e 14, a parere della scrivente, non rientrano nella tipologia b\* "edilizia di base parzialmente qualificata con elementi caratterizzanti", in quanto trattasi di immobili privi sia di interesse storico-architettonico e con assenza di elementi o fregi degni di nota, precisando che tutti gli elementi strutturali quali balconi, architravi, mensole, cornicioni o gli elementi decorativi come parapetti, sono realizzati in cemento armato e/o cemento armato modellato, con prospetti privi di intonaco in muratura faccia vista di scarsa qualità e tipologicamente diversa tra piano terra e primo. Alla luce di tutto quanto sopra esposto si chiede a codesta Amministrazione di riclassificare gli immobili in oggetto secondo l'art.2 lettera "a" della citata L.R.13/2015 ovvero in "edilizia di base non qualificata", il tutto per avere un quadro chiaro del tipo di intervento ammesso per ottemperare alla ratio della legge, nell'urgenza di intervenire quanto prima su detti fabbricati causa il degrado anche strutturale in cui essi versano.

### **Controdeduzione alle osservazioni 3 e 4**

L'osservazione è accolta parzialmente. L'osservazione è relativa alle Unità Edilizie nn. 12, 13 e 14 dell'Isolato 166 identificate rispettivamente con ID 3249, 3250 e 3251. Si condividono parzialmente le motivazioni relative alla Unità Edilizia n. 12 che viene pertanto riclassificata come categoria b) in quanto anche le mensole dei balconi, anche se in cemento armato modellato, sono elementi caratterizzanti dei prospetti del centro storico edificati fino agli anni '40; tale riclassificazione permette, infatti, la possibilità di effettuare il restauro conservativo.



#### **U.E. 12**

Non si accoglie l'osservazione per l'Unità Edilizia n. 13 in quanto il fregio sopraporta, la cornice d'attico e i rifasci delle aperture rappresentano nell'insieme elementi architettonici caratterizzanti.





U.E. 13

Non si accoglie l'osservazione per l'unità 14 in quanto la stessa rispecchia in ogni sua parte le caratteristiche della categoria denominata h) per la quale, tra l'altro, sono possibili tutti gli interventi e le destinazioni d'uso contemplate per l'edilizia moderna.



U.E. 14

Si riassumono di seguito le categorie assegnate in fase di controdeduzione:

U.E. 12 – ID 3249: da b)\* a b)

U.E. 13 – ID 3250: resta b)\*

U.E. 14 – ID 3251: resta h)



## Osservazione n. 5

Con l'osservazione n. 5 prot. 32271 del 24/08/2021 gli Ordini Professionali chiedono:

1. *"In merito all'inquadramento dell'intervento edilizio anche in ambito di applicazione delle detrazioni fiscali, se come previsto dall'art. 3 del DPR 380, Testo Unico dell'Edilizia, ed a seguito delle modifiche apportate dall'art. 10 comma 1, lettera b, n 2 del DL 16 luglio 2020 n. 76 (cd decreto semplificazione), in considerazione che l'articolo sopra citato prevede che "L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana" CHIEDONO di poter inquadrare l'ampliamento volumetrico come "ristrutturazione edilizia", come riportato nella nuova versione dell'art. 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico Edilizia post decreto Semplificazione, nonché come riportato nella risposta n 11 del 7 gennaio 2021 dell'Agenzia delle Entrate";*
2. *"Relativamente al piano di dettaglio riguardante gli immobili b\* edilizia di base parzialmente qualificata con elementi caratterizzanti. Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio. Interventi ammessi:*
  - a. *Manutenzione ordinaria;*
  - b. *Manutenzione straordinaria;*
  - c. *Ripristino tipologico;*
  - d. *Ripristino filologico;*
  - e. *Restauro e risanamento conservativo;*
  - f. *Ristrutturazione edilizia conservativa;*
  - g. *Ristrutturazione edilizia parziale con mantenimento dei prospetti e degli elementi architettonici tipici;*
  - h. *Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.*

*CHIEDONO Nell'ambito della categoria suddetta, ai fini di una migliore organizzazione dei lavori e consentire l'accesso ai mezzi idonei alla realizzazione degli stessi, la possibilità, dietro parere della Soprintendenza BBCCAA, di poter smontare previa*

numerazione, catalogazione ed idonea documentazione a supporto, gli elementi architettonici in facciata e rimontarli successivamente così come nella configurazione originale”.

3. “con riferimento al Piano e alle Norme Tecniche di Attuazione,

- a. dove si dice: “I cavi della rete elettrica e telefonica sui prospetti principali devono essere interrati; in caso di interventi complessivi sulle facciate si dovrà provvedere, dove necessario, all’adeguamento dei nuovi cavi o di quelli esistenti” di specificare che quanto sopra è onere del gestore dell’impianto (d’altronde proprio i cavi non li può cambiare il privato) cui viene comunicato automaticamente da parte del comune l’inizio dei lavori per opportuna conoscenza concedendogli un tempo massimo da parte del Comune per l’interramento al fine di non pregiudicare l’attività di ristrutturazione pena possibili sanzioni economiche per ritardi (Il Comune deve farsi da garante per evitare che le facciate restino per anni anche a lavori conclusi con i cavi penzolanti)”.
- b. dove si dice: “I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame ossidato o metallo zincato...” si elimini il rame ossidato che era mal visto anche dalla Soprintendenza e scrivere “alluminio color rame o zincato”;
- c. dove si dice: “È vietata l’installazione di recipienti idrici e qualunque altro manufatto tecnologico sulle falde delle coperture inclinate” L’espressione “qualunque altro manufatto tecnologico”, troppo vaga e quindi suscettibile di interpretazioni discrezionali, sia adeguatamente sostituita;
- d. Fanno rilevare che nel Piano si dice: “Per tutti gli interventi, ad esclusione di quelli soggetti a semplice Comunicazione di Inizio Lavori, a corredo dell’istanza devono essere prodotti gli elaborati di seguito elencati, su supporto informatico (in formato digitale .pdf e .dwf) e cartaceo (1 copia)” Così facendo la CILA sarebbe soggetta agli stessi oneri di una SCIA o di un PDC. Sembrerebbe eccessivo. Si dovrebbe forse a tal proposito meglio argomentare il paragrafo successivo “Gli elaborati sotto indicati nel caso il progetto riguardi solo i prospetti senza la modificazione degli interni, o gli interni senza modifica dei prospetti o in ogni caso a interventi particolarmente semplici, sono ridotti a quelli correlati all’intervento da effettuare”. Inoltre i files digitali si deve specificare se firmati digitalmente.
- e. Fanno rilevare che nel Piano si dice: “Profili in scala 1:200 contenenti il profilo schematico esteso almeno a due unità edilizie adiacenti di tutti i prospetti, con l’indicazione di orizzontamenti, copertura e schema delle aperture” Sembrerebbe eccessivo che per fare una facciata (consideriamo anche una semplice pulitura/tinteggiatura) ci sia la necessità di rilevare e rappresentare 5 immobili (quello oggetto d’intervento + 2 a destra e 2 a sinistra)!!!
- f. Fanno rilevare che nel Piano si dice: “Particolari cromatici, con indicazione dei materiali dell’intonaco e della coloritura, dovranno essere presentati uno o più campioni su tavola in legno di misura adeguata” Sembra eccessivo, la campionatura si può fare direttamente in opera come si è sempre fatto.

## **Controdeduzione all’osservazione 5**

L’osservazione è accolta parzialmente si riportano di seguito le controdeduzioni dell’ufficio per ogni punto trattato:

1. Relativamente al punto 1 si fa espresso riferimento alla circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti unitamente al Ministero per la Pubblica

Amministrazione n. 17886 del 02/12/2020 il quale cita: *Le innovazioni significative apportate alla disposizione previgente sono quindi: a) la sostituzione del riferimento ai semplici interventi di “demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica” con la più articolata previsione per cui rientrano nella ristrutturazione edilizia “gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico”; b) l’aggiunta di un ulteriore periodo per cui i medesimi interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere, “nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”; c) un maggior rigore della previsione relativa agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. n. 42/2004: mentre in precedenza la demolizione e ricostruzione di detti immobili poteva qualificarsi come ristrutturazione edilizia solo ove ne fosse rispettata la sagoma originaria, oggi si richiede il mantenimento di “sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche” e si precisa che non devono essere previsti incrementi di volumetria; d) l’equiparazione agli edifici vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 di quelli ubicati nelle zone omogenee A e in quelle ad esse assimilabili in base ai piani urbanistici comunali, nonché “nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico”, fatte salve “le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici”.*

*La modifica di cui sub a) amplia l’area degli interventi ricadenti nella nozione di ristrutturazione edilizia, individuando i parametri la cui modifica – a differenza di quanto previsto dalla previgente disciplina – non risulta rilevante ai fini della qualificazione di un intervento di demolizione e ricostruzione come ristrutturazione edilizia, piuttosto che come nuova costruzione.*

Un’ulteriore novità attiene alla possibilità di incrementi di volumetria non solo “per l’adeguamento alla normativa antisismica”, ma anche “per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico”.

A tale riguardo, si evidenzia che, secondo l’orientamento della giurisprudenza, la riconducibilità a ristrutturazione edilizia è da escludere in presenza di qualsivoglia intervento di demolizione e ricostruzione comportante incrementi volumetrici rispetto al preesistente, anche laddove questi fossero determinati dall’inserimento di impianti o servizi, salvi i casi, espressamente previsti, di aumenti imposti dalla normativa antisismica, (Tar Lazio - Latina, sez. I, 11 giugno 2015, n. 472). Una parziale attenuazione di tale rigore si registra solo qualora detti incrementi si rendano necessari al fine di assicurare il rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, limitatamente alla previsione di volumi tecnici quali i vani ascensore (Tar Abruzzo - Pescara, sez. I, 9 aprile 2018, n. 134; Tar Campania - Salerno, sez. I, 9 aprile 2018, n. 134). *La previsione odierna supera tali indirizzi, consentendo che gli interventi di demolizione e ricostruzione soggiacciano al regime della ristrutturazione edilizia anche qualora comportino incrementi volumetrici, purché giustificati dal rispetto delle normative dianzi richiamate (e sempre che, ovviamente, non si tratti di edifici vincolati ovvero ricadenti in zona A o assimilate, fatte salve per questi ultimi le diverse previsioni legislative o degli strumenti urbanistici).* Un’ulteriore possibilità di apportare incrementi



*alla volumetria dell'edificio preesistente deriva dall'espressa salvezza delle previsioni legislative e degli strumenti urbanistici che contemplino siffatti incrementi per finalità di "rigenerazione urbana". Pertanto, la deroga non è estesa a qualsiasi disposizione che consenta incrementi volumetrici (p.es. in funzione premiale o incentivante), ma vale soltanto per le ipotesi in cui questi siano strumentali a obiettivi di rigenerazione urbana, da intendersi – secondo l'accezione preferibile, nella perdurante assenza di una definizione normativa a carattere generale – come riferita a qualunque tipologia di interventi edilizi che, senza prevedere nuove edificazioni, siano intesi al recupero e alla riqualificazione di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado.*

Nel caso del Comune di Vittoria le vigenti Norme Tecniche di Attuazione specificano per la zona "A" quanto segue:

*"... per i restanti edifici, esclusi quelli compresi nei piani di recupero di cui alla lettera d) del presente articolo, sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, oltre agli interventi di cui al punto b) del presente articolo, interventi di demolizione e riedificazione, ampliamento e sopraelevazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

*- LA DENSITÀ FONDIARIA massima sarà pari a mc/mq 5,00;*

*- L'ALTEZZA MASSIMA sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M.LL.PP. 16.01.'96;*

*- VA MANTENUTO L'ALLINEAMENTO a cortina continua sul fronte sulla strada formato dagli edifici esistenti;*

*- LE AREE DI PERTINENZA dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato;*

*- NEI CASI DI DEMOLIZIONE e riedificazione e di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20 di volume edificato;*

*- LE NUOVE EDIFICAZIONI in lotto intercluso dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettando le tipologie architettoniche prevalenti e l'assetto urbano della zona. L'ammissibilità della demolizione e riedificazione va comunque demandata alla Commissione edilizia, la quale può, in sede di esame del progetto di riedificazione, dare tutte le prescrizioni tese a conservare eventuali elementi architettonici e parti interne ed esterne dell'edificio oggetto dell'intervento. Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà tramite piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato secondo le prescrizioni di cui al presente punto e)".*

Da quanto sopra citato relativamente all'art. 18 delle N.T.A. del vigente PRG, nel centro storico, con esclusione degli edifici espressamente contrassegnati, per tutti gli altri edifici gli ampliamenti volumetrici sono consentiti dallo strumento urbanistico. Nulla è specificato per interventi di incremento di volumetria finalizzati ad obiettivi di rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda l'interpretazione data dall'Agenzia delle Entrate, con la modifica intervenuta ai sensi dell'art. 10 D.L. 76/2020, l'esplicito riferimento all'aumento della volumetria contenuto nella nuova lettera d) dell'art. 3 TUE (cui rinvia l'art. 16-bis TUIR) dovrebbe comportare la possibilità di fruire del beneficio fiscale per tutte le spese sostenute per lavori di ristrutturazione dell'edificio con ampliamento dello stesso, qualora l'ampliamento sia espressamente previsto dalla legge vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, sempre nei limiti di una spesa massima di € 96.000,00. Tuttavia, non essendo ancora intervenuto un intervento "chiarificatore" dell'Agenzia delle Entrate, o del legislatore, è opportuno che il contribuente che intende svolgere interventi di

ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'edificio osservi ancora le linee-guida applicate oggi dall'Agenzia, mantenendo così separate le spese sostenute per la parte già esistente dell'edificio (detraibili) e quelle concernenti la parte di nuova costruzione (allo stato non detraibili). Infatti, seguendo le indicazioni dell'Agenzia, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di interventi (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Premesso quanto sopra, viste anche i pareri espressi in merito dalla Regione Siciliana su richiesta del Comune di Marsala, viene pertanto eliminata la parte relativa alla ristrutturazione inserita nella precedente conferenza di servizi, viene modificato, solo per le parti sotto riportate, l'art. 4 delle N.T.A. dello studio di dettaglio del centro storico come segue:

- Ristrutturazione edilizia "parziale", che può comportare anche l'inserimento di nuovi volumi o modifica parziale della sagoma, finalizzata da un lato ad intervenire con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e dall'altro a conservare i prospetti degli edifici storici e gli elementi storico-architettonici caratteristici presenti;
- Interventi di nuova costruzione .... 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione;

Viene aggiunta la seguente tipologia di intervento e specificazione:

- Ristrutturazione edilizia "a nuova costruzione" attuata mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto del volume permesso dalle norme di zona, per il quale occorre il mantenimento delle distanze dagli edifici circostanti. Al mancato rispetto di volume e sagoma consegue che viene a configurarsi una nuova costruzione per il quale occorre vincolare una superficie destinata a parcheggio non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20 di volume edificato.
- In caso di richiesta di incentivi, contributi o altre agevolazione fiscali e non, pur risultando dal titolo amministrativo tipologie di intervento soggette a regimi di aiuto, rimane ferma la responsabilità del proprietario di dichiarare le spese soggette ad agevolazioni differenziandole da quelle non soggette, in funzione delle normative vigenti e delle interpretazioni dell'Ente erogatore.

2. Relativamente al punto 2 all'art. 7 lettera b\*) punto 7 viene specificato:

Laddove risulti necessario per comprovati motivi strutturali, è consentito lo smontaggio, previa numerazione delle singole parti, e il rimontaggio degli elementi che compongono la parte storica da tutelare e mantenere.

3. *Relativamente al punto 3:*

- a. L'articolo 122 del Regio Decreto 1775 del 1933, prevede il diritto del proprietario di un immobile sul quale grava una servitù di elettrodotto a essere tenuto indenne da addebiti di ogni genere quando decida in maniera legittima di "eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto ancorché essi obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi". Tale principio è riconosciuto in giurisprudenza, dalla Suprema corte. La conferma è giunta con la sentenza 93/2019 del Tribunale di Lecce. Tra l'altro in considerazione del fatto che tali ristrutturazioni in centro

storico risultano urgenti e inevitabili e non voluttuarie, trattandosi nella maggior parte dei casi di edifici storici, la norma viene integrata come segue:

Cavi elettrici e telefonici: I cavi della rete elettrica e telefonica sui prospetti principali devono essere interrati; in caso di interventi complessivi sulle facciate si dovrà provvedere, dove necessario, all'adeguamento dei nuovi cavi o di quelli esistenti. L'interramento a seguito di interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione è onere del gestore dell'impianto (cauzioni e occupazione suolo pubblico compresa), previa predisposizione dello scavo da parte del proprietario dell'immobile oggetto di intervento, gli elaborati pertanto dovranno contenere le specifiche per lo scavo e il ripristino della parte pubblica; la richiesta da parte dell'Ente gestore dovrà fare riferimento al titolo edilizio senza la necessità di ulteriori elaborati grafici. Tali lavori di interramento dovranno essere realizzati entro il termine stabilito per la fine lavori dell'intervento edilizio.

- b. Considerato che l'alluminio è un materiale di nuova generazione e che non può essere utilizzato in alcun modo in interventi su edifici storici la norma viene modificata come segue:

Canali di gronda e pluviali: I canali di gronda dovranno essere realizzati in metallo zincato o in terracotta la dove preesistenti. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali, ma, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso comune per due facciate contigue.

- c. La norma viene modificata come segue: È vietata l'installazione di recipienti idrici, di unità esterne di climatizzazione e unità motocondensanti, sulle falde delle coperture inclinate. La collocazione di manufatti e apparecchi sulle coperture è ammissibile su coperture piane se non visibili dalle strade e da spazi pubblici. I pannelli solari e simili possono essere posizionati sulle falde inclinate a condizione che siano integrati con la copertura e non siano visibili da strade e spazi pubblici o coni ottici importanti.
- d. La dicitura "Gli elaborati sotto indicati nel caso il progetto riguardi solo i prospetti senza la modificazione degli interni, o gli interni senza modifica dei prospetti o in ogni caso a interventi particolarmente semplici, sono ridotti a quelli correlati all'intervento da effettuare". Lascia al tecnico la scelta degli elaborati da produrre. D'altronde in ogni intervento, per quanto semplice, il tecnico deve necessariamente effettuare uno studio sull'immobile e sul contesto che presuppone la redazione dei necessari elaborati, gli stessi devono essere redatti anche in funzione delle informazioni da dare agli uffici per l'istruttoria della pratica e per la corretta comprensione dell'intervento. Per quanto sopra non si ritiene dettagliare ulteriormente ritenendo i tecnici redattori dei progetti in grado di stabilire gli elaborati da presentare secondo i principi esposti, se non integrando come segue: "Gli elaborati sotto indicati nel caso il progetto riguardi solo i prospetti senza la modificazione degli interni, o gli interni senza modifica dei prospetti o in ogni caso a interventi particolarmente semplici, sono ridotti a quelli correlati all'intervento da effettuare, gli stessi devono essere redatti anche in funzione delle informazioni da dare agli uffici per l'istruttoria della pratica e per la corretta comprensione dell'intervento.
- e. Come già sopra esposto lo studio del contesto è imprescindibile in ogni intervento che riguarda l'esterno di un edificio, sia anch'esso la sola coloritura. Il profilo schematico deve contenere gli elementi indispensabili per inquadrare

l'intervento dal punto di vista morfologico, cromatico e urbanistico e cioè la sagoma con gli orizzontamenti, le forometrie e i balconi senza entrare nel dettaglio di fregi, elementi architettonici in generale. Tale approccio al progetto è alla base di ogni studio di intervento e data la semplicità dell'elaborato richiesto non impegna oltremodo il tecnico.

- f. La norma è così modificata *"Particolari cromatici, con indicazione dei materiali dell'intonaco e della coloritura, dovranno essere presentati uno o più campioni su tavola in legno di misura adeguata o mediante prova colore in situ"*



## Osservazione n. 6

Con l'osservazione n. 6 prot. 37448 del 21/09/2021 il sig. La Pegna Vincenzo chiede:

Il sottoscritto Vincenzo La Pegna nato a Sondrio (SO) il 22/02/60 ed residente a Vittoria in via G. Cascino n. 40/c nella qualità di proprietario del fabbricato sito a Vittoria in via R. Settimo n. 182, distinto in catasto del comune di Vittoria al foglio 212 p.lla n. 2504, con riferimento allo "Studio di dettaglio per l'individuazione delle Tipologie Edilizie nel Centro Storico di Vittoria – ai sensi della L.R. 10 luglio 2015 n.13"

OSSERVA quanto segue:

Attualmente l'edificio versa in una condizione di degrado, infatti l'unità edilizia risulta essere in uno stato totale di fatiscenza.

Inoltre, da un punto di vista strutturale, sono compromessi in maniera definitiva tanto gli orizzontamenti quanto le strutture verticali, nonché la copertura quasi inesistente e lesioni molto evidenti.

Lo stabile è stato oggetto dell' ordinanza del sindaco emessa il 01/08/2017, prot. Gen. N.62, in riferimento al prospetto pericolante, tale prospetto risulta costituito da elementi tipici realizzati da piccole scaglie in pietra assemblate da legante cementizio e con lo stesso rifinito secondo le tecniche di quel determinato periodo storico, si fa presente che le suddette rifiniture non sono per niente riconducibili ad una facciata con una apparecchiatura lapidea che consenta lo smontaggio, la numerazione ed il successivo rimontaggio degli elementi architettonici tipici, nè tantomeno vi è la possibilità di una ipotetica ricostruzione filologica e tipologica per materiali e tecniche costruttive ormai irriproducibili; diversamente a mio pur semplice parere si rischierebbe di creare un falso storico (vedi n. 5 foto allegate).

Per cui risulta indispensabile e viste le condizioni suddette ricorrere ad una demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato al fine di evitare crolli non controllati.

Altra considerazione è il contesto in cui si colloca l'immobile che allo stato attuale occupa un lotto intercluso fra immobili di moderna costruzione con caratteristiche tipologiche ed ornamentali completamente differenti. Quest'ultimi edifici moderni, che risultano essere in numero maggiore rispetto alla semplice costruzione di mia proprietà, occupano per la maggior parte dei fabbricati

l'intera cortina muraria di via R. Settimo, nel tratto tra la via Como e la via Curtatone, costituendo un tessuto edilizio ormai radicato con caratteristiche completamente moderne e lontanamente riportabili alle connotazioni originarie delle case del centro storico, per cui nell'ottica di un ristrutturazione della facciata non si farebbe altro che ricreare un falso difficilmente integrabile con il contesto.

Si chiede pertanto la rettifica di quanto previsto dallo Studio di Dettaglio da "b\*" edilizia di base parzialmente qualificata con elementi caratterizzanti, a "a" edilizia di base non qualificata.

## Controdeduzione all'osservazione 6

L'osservazione non è accolta. L'osservazione è relativa all'Unità Edilizia n. 45 dell'Isolato 173 identificata con ID 3126.

L'osservazione non si accoglie in quanto l'Unità Edilizia rispecchia in ogni sua parte le caratteristiche della categoria denominata b\*) per la quale, tra l'altro è permessa la ristrutturazione edilizia parziale con mantenimento dei prospetti e degli elementi architettonici tipici, tale tipologia di intervento permette la demolizione e ricostruzione della parte retrostante con il mantenimento dei prospetti, questi ultimi, tra l'altro, in caso di giustificate motivazioni strutturali possono anche essere smontati e successivamente rimontati.

## Osservazione n. 7

Con l'osservazione n. 7 prot. 37813 del 23/09/2021 l'Avv. Salvatore Di Falco chiede:

### **Osservazione n.1**

Relativamente all'osservazione della dott.ssa Maria Giovanna Lucifora della direzione Politiche finanziarie ed economiche e tributi, in ordine alla regolarità contributiva da richiedere e da allegare agli interventi semplificati, premesso che gli edifici del centro storico, più di quelli ricadenti in zona B, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, per cui potrà verificarsi da un lato la necessità delle lavorazioni e dall'altro l'impossibilità ad una regolarizzazione dei tributi, motivo per cui si innescheranno ovvi interventi di senza la necessaria regolarità edilizia.

**Richiesta: Alla luce di quanto sopra, si chiede che vengano esclusi dalla verifica della regolarità contributiva l'intervento da realizzarsi con C.I.L.A (manutenzione straordinaria), lasciandola solo per gli interventi più generali e complessivi quali S.C.I.A. e Permesso di Costruire (ristrutturazioni e nuove costruzioni)**

### **Osservazione n.2**

Relativamente agli immobili di cui alla lettera i) Altre diverse tipologie: spazi aperti privati non pertinenziali e lotti liberi, si prevede che nel caso di lotto libero di cui non vi è alcuna traccia di un fabbricato preesistente e non è possibile dimostrarne l'originaria consistenza, tali lotti vanno mantenuti non edificati, come spazi aperti con la possibilità di realizzare strutture precarie al servizio di attività produttive.

Ciò implica la perdita della capacità edificatoria del lotto e conseguentemente una perdita economica per il proprietario (spesso si tratta di beni ereditati di cui l'attuale proprietario nulla sa del fabbricato originario).

**Richiesta : alla luce di quanto sopra, si chiede che venga almeno concesso il trasferimento della volumetria del lotto in questione in altro lotto ubicato nel centro storico. si ritiene condivisibile quanto richiesto dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa, circa la edificazione del lotto in questione per un'altezza di mt4, dando così all'isolato il senso compiuto e favorendo l'allineamento a cortina.**

### **Osservazione n.3**

Relativamente alla categoria B\*(edilizia di base parzialmente qualificata con elementi caratterizzanti), atteso che è possibile l'ampliamento in sopraelevazione con arretramento rispetto al prospetto originari onde metterne il risalto la parte storica, si danno indicazioni per la parte nuova relativamente agli intonaci.

**Richiesta: alla luce di quanto sopra non si comprende se nella parte di fabbricato nuovo è possibile mettere in opera una coibentazione termica a cappotto o se essa viene vietata. Specificare meglio.**

### **Osservazione n.4**

Relativamente alla cessione gratuita dei lotti di terreno ricadenti su spazi pubblici, si osserva che ciò costituisce un aggravio di spese per i proprietari oltre che un danno economico per la mancata indennità di esproprio.

**Richiesta : alla luce di quanto sopra, si chiede che almeno gli oneri della cessione vengano ad essere imputati al comune, che potrà utilizzare il segretario comunale per la stipula del contratto o rogito di cessione.**

## Controdeduzione all'osservazione 7

L'osservazione è accolta parzialmente si riportano di seguito le controdeduzioni dell'ufficio per ogni punto trattato:

1. L'osservazione di cui al punto 1 è accolta, per le motivazioni ivi riportate, pertanto la richiesta di regolarità contributiva verrà chiesta dagli uffici dell'edilizia privata ai tributi per i Permessi di Costruire e prodotta in fase preventiva dal richiedente solo per i titoli edilizi di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire.
2. La richiesta come già ribadito all'interno dell'osservazione stessa è stata trattata nella precedente conferenza di servizi nella quale la Soprintendenza ha specificato quanto segue: *Negli spazi aperti e nei lotti non pertinenziali possono essere realizzate nuove costruzioni con gli stessi indici utilizzati per la categoria "a" ma con un'altezza massima di 4 m. e con destinazione d'uso produttiva, commerciale e servizi. Gli stessi possono anche essere mantenuti come spazi aperti con la possibilità di realizzare strutture precarie per attività produttive. Qualora venga dimostrata la preesistenza di un fabbricato e la sua consistenza, attraverso indagini catastali, foto storiche, elementi residui nell'area di sedime o nelle parti in elevato, saranno consentiti i gli interventi di cui all'art.7 lettera a).* Per quanto riguarda il trasferimento di cubatura la proposta non è accoglibile in quanto nel regolamento "Criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie" approvato con la deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale in Zona Territoriale Omogenea "A" non vi è possibilità di trasferimento di cubatura.
3. L'osservazione di cui al punto 3 è accolta, pertanto all'art. 6 comma 2 va aggiunto quanto segue: "In tutti gli edifici ricostruiti anche in parte e negli edifici nuovi è consentita la realizzazione del cappotto esterno a condizione che lo stesso non occupi spazi pubblici".
4. Si accoglie parzialmente l'osservazione di cui al punto 4, solo relativamente agli oneri di rogito che potrà essere stipulato dal Segretario Generale e non quelli relativi alla registrazione e agli adempimenti consequenziali al rogito, in osservanza alla nota interna del Segretario Generale prot. 39035 del 30/09/2021.

## Conclusioni

Le presenti controdeduzioni unitamente alla osservazioni pervenute si inviano alla conferenza di servizi per le loro valutazioni.

Il RUP

Arch. Marcello Dimartino

