

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani  
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Trapani  
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trapani  
Federarchitetti - Sindacato Nazionale Architetti Liberi Professionisti di Trapani

Al Presidente del Consiglio Comunale

A tutti i Consiglieri Comunali

e, p.c.

Al Sindaco

" all'Assessore Urbanistica

" all'Assessore LL.PP.

del Comune di Trapani

#### **OGGETTO: Convocazione Consiglio Comunale Straordinario - Crisi Settore Edile**

Egregio Presidente e Consiglieri Comunali, le scriventi categorie professionali e sindacato di categoria, Vi ringraziano per la sensibilità che il massimo Consesso civico sta dimostrando riguardo il problema in oggetto, ed in particolare per averci coinvolto a dare il nostro contributo.

Nel ricevere l'invito per la trattazione dell'argomento al terzo punto all'ordine del giorno, abbiamo notato con soddisfazione che esso è stato esteso all'intera Amministrazione Comunale, sia Amministratori che Dirigenti, ai rappresentanti dello Stato, alla Regione, alle Associazioni di categoria ed ai Sindacati, non restringendo l'incontro a mere "problematiche tecniche" ma rendendo tutti partecipi del fatto che la crisi del comparto dell'edilizia coinvolge direttamente o indirettamente l'intera società.

Mancano, e ne sollecitiamo la presenza in un prossimo incontro, i rappresentanti del credito che grande parte hanno nei processi di sviluppo del Settore.

L'invito sottolinea alcune scelte del Consiglio Comunale di Trapani: ufficializza l'evidenza di una crisi senza pari; segnala l'inadeguatezza delle attuali politiche comunali; impegna se stesso, sentite le "parti sociali" e tra queste i nostri Ordini, Collegi e Sindacati, a successivi tempestivi interventi possibili capaci di incidere significativamente sulla questione trattata.

Il contributo che i sottoscritti possono dare al dibattito è la ripetizione di quanto fino ad oggi denunciato in tutte le sedi e presso ogni interlocutore che si è reso disponibile all'ascolto.

Se pure la "crisi del settore edile" s'inquadra in una crisi economica generale che interessa l'intera Italia e l'intera Europa è possibile incidere utilmente, in ambito locale, per contrastare l'attuale tendenza negativa.

Le principali iniziative "coraggiose" di tipo politico da porre in essere, al fine di favorire ogni qualsiasi investimento economico, sono a nostro giudizio le seguenti:

- accorpamento del servizio commercio (attualmente ubicato presso la sede della Polizia Municipale) con lo sportello unico delle attività produttive, al fine di potenziare, anche logisticamente, l'avvio di qualunque attività d'impresa, a tal fine, l'art.10 L.R. n.5/2011 individua il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale ed unico responsabile per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive;
- abbattimento di almeno il 50% dei diritti di segreteria ed istruttoria di tutti i settori tecnici (edilizia e LL.PP.);
- abbattimento di almeno il 50% degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) per interventi edilizi che riguardano i mutamenti d'uso e/o attività edilizia, per l'avvio di attività commerciali, artigianali e turistico-ricettive;
- abrogazione dell'atto deliberativo, con il quale si applicano sanzioni pecuniarie, inerenti difformità edilizie, riconducibili normativamente al dettato del D.P.R. n.380/01;
- puntuale verifica che gli atti di indirizzo del Consiglio e dell'Amministrazione Comunale vengano comunicati, recepiti ed attuati da tutto il personale senza discontinuità di interpretazioni o di personali convincimenti che interrompono quanto stabilito e voluto dagli organi di rappresentanza politica democraticamente eletti.

Appare inoltre necessario segnalare, sempre per le refluenze di carattere economico, alcuni aspetti di tipo gestionale degli uffici preposti, che rallentano l'iter delle pratiche amministrative in chiaro e netto contrasto con la volontà del legislatore in materia di semplificazione, in particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo si riportano le seguenti criticità:

- disarticolata applicazione della normativa edilizia vigente in Sicilia con il Testo Unico nazionale dell'edilizia (D.P.R. n.380/01);
- pareri discrezionali in fase di approvazione di progetti, con imposizione di condizioni arbitrarie, non supportate da prescrizioni regolamentari e/o normative;
- mancato ricevimento e conseguente mancata istruttoria di interventi edilizi sottoposti a SCIA da parte del servizio SUAP;

- cambio di destinazione d'uso con opere interne e/o manutenzione straordinaria, sottoposto al regime della concessione edilizia, anziché, come vigente in Sicilia (art.10 L.R. n.37/85), a quello dell'autorizzazione edilizia, assimilando erroneamente tale intervento alla ristrutturazione edilizia (lett. d, art.20 L.R. n.71/78);
- mancata applicazione della SCIA, per interventi di cambio di destinazione d'uso riconducibili all'autorizzazione edilizia (art.10 L.R.n.37/85);
- mancata istruttoria e relativo parere urbanistico-edilizio da parte dell'U.T.C. (Edilizia e S.U.A.P.), in mancanza di richiesta di autorizzazione agli scarichi (fognatura o fossa imhoff), essendo l'autorizzazione allo scarico propedeutica al rilascio del certificato di agibilità;
- richiesta di concessione edilizia per il deposito di materiale a cielo aperto, anziché, l'autorizzazione edilizia prevista dall'art.5 della L.R.n.37/85;
- avvio di endo-procedimenti all'interno dello stesso settore, da parte dei responsabili del procedimento (es. rilascio di autorizzazione edilizia condizionata al rilascio di autorizzazione allo scarico in fossa imhoff, con doppia presentazione di istanza e documentazione).

Ed inoltre, chiediamo che uno dei temi da affrontare come ipotesi di sviluppo futuro del contesto edilizio sia il tema della rigenerazione urbana sostenibile, che a causa dell'esaurimento delle risorse energetiche e delle pessime condizioni del patrimonio edilizio costruito nel dopoguerra, possa essere per noi tecnici professionisti e per tutti gli operatori economici del settore edilizio la questione prioritaria nelle politiche di sviluppo dei prossimi anni.

Questione da intendersi non solo come materia rilevante nella pratica urbanistica, ma come una politica per uno sviluppo sostenibile della città, limitando la dispersione urbana e riducendo gli impatti ambientali insiti nell'ambiente costruito: frenare il consumo di nuovo territorio, attraverso la densificazione di alcuni ambiti solo a fronte della liberalizzazione di altre aree urbanizzate, da tramutare in servizi e luoghi di aggregazione.

La città è sempre più disgregata a causa dell'incontrollata crescita degli ultimi decenni, la riqualificazione delle periferie deve essere il punto di partenza per poter dare una svolta ad una situazione precaria sia a livello edilizio che ambientale. L'assenza di spazi pubblici di qualità e il consumo del suolo arrivato al livello di guardia, il costo energetico non più in grado di sopportare sprechi e lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali non riciclabili, hanno determinato consapevolezza da parte dei cittadini con richiesta di interventi e di soluzioni. E' necessario trasferire i concetti di compatibilità ambientale, ormai acquisiti per le nuove edificazioni, impiego di materiali edili eco-compatibili, ricorso a fonti energetiche rinnovabili, limitazione dell'inquinamento acustico, anche al patrimonio edilizio esistente: da singole unità immobiliari a interi edifici, quartieri, rivolgendo lo sguardo soprattutto alle esigenze degli abitanti, così da ottenere case più umane, meno costose e più vivibili.

Edifici caratterizzati da una maggiore qualità edilizia e architettonica e da standard innovativi in campo energetico, tecnico e ambientale, oltre che collocati in ambiti dotati di standard adeguati, esercizi commerciali, luoghi di aggregazione, verde e parcheggi.

Con una legge urbanistica antiquata, ferma da 70 anni, integrata da leggi regionali troppo spesso velleitarie ed inefficaci, i piani urbanistici nascono vecchi, non in grado di contenere le disfunzioni in atto e di programmare il futuro della città, caratterizzata dalla carenza di infrastrutture e servizi indispensabili e in cui le funzioni abitative convivono in una congestione insostenibile con le attività secondarie e terziarie.

L'insufficienza di verde urbano e l'utilizzo di energie non rinnovabili concorrono alla formazione delle cappe d'inquinamento che caratterizzano luoghi sempre più invivibili. Alla paralisi della città e dell'innovazione urbana corrisponde quella dell'edilizia, troppo spesso lontana da quel "diritto alla qualità" degli abitanti e degli stessi tecnici, ridotti spesso al ruolo di meri interpreti di norme.

Con un mercato edilizio saturato da fabbricati privi di qualità e immobilizzato da normative contraddittorie, sommerso dalla più grave crisi dal dopoguerra in poi, è indispensabile investire in qualità e tecnologia.

L'amministrazione pubblica deve pianificare lo sviluppo, governando il territorio. Occorrono politiche d'intervento che investano il quadro legislativo, istituzionale e finanziario.

L'utilizzo della perequazione urbanistica, potrebbe essere strumento indispensabile per il riequilibrio territoriale, può attivare capitali privati più di quanto abbiano fatto gli incentivi volumetrici previsti nei recenti piani casa. È quanto mai urgente e auspicabile una riforma urbanistica che sappia affrontare l'emergenza sismica e geologica, pianificare un reale sviluppo del contenimento dei consumi energetici, e ridare un senso civile e dignitoso alle periferie.

La riqualificazione del patrimonio immobiliare è una priorità per garantire ai cittadini la qualità e la sicurezza dell'abitare e per migliorare la qualità sociale e ambientale delle periferie degradate, oltre che una grande occasione per promuovere l'occupazione e l'impiego dell'imprenditoria locale. La riqualificazione degli spazi pubblici, incidendo sulla qualità della vita degli abitanti e sul loro senso di appartenenza ai luoghi può, infatti, costituire un fattore decisivo nella riduzione delle disparità tra quartieri ricchi e poveri, contribuendo a promuovere una maggiore coesione sociale: oltre agli aspetti relativi alla casa, gli interventi si devono porre l'obiettivo della riqualificazione delle infrastrutture urbanizzative e il trattamento delle tematiche sociali, economiche, ambientali.

In questo scenario la riconversione, valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, oltre ad essere una straordinaria opportunità per l'abbattimento del debito e la razionalizzazione della spesa dell'amministrazione comunale, rappresenta una grande occasione per sperimentare interventi di ridefinizione e rigenerazione dei centri urbani. Un

patrimonio che la nostra città per consistenza, localizzazione, valore storico-artistico e sociale, è di grande importanza strategica sia per lo sviluppo e per il rilancio complessivo del sistema economico locale.

Questo è anche il ruolo degli Ordini professionali, che non può più essere quello di ascoltare ed interessarsi di problematiche di categoria, ma essere anche suggeritori e protagonisti del nostro tempo e della nostra società, capaci di proporre, quando occorre, un progetto di un domani migliore, all'insegna di un rigoroso principio di umiltà e professionalità, ove le scelte operate esaltino l'interesse comune della società.

Non resteremo ai margini di problematiche di cui siamo di fatto un anello di una lunga catena produttiva e di operosa trasformazione urbana e territoriale, ma vogliamo contribuire a dare maggiore coscienza agli iscritti e alla società, delle scelte che fino a questo momento sono state adottate e delle eventuali responsabilità di quelle che verranno successivamente da parte dell'Amministrazione Comunale, per un segnale di vero cambiamento, per una inversione di rotta a favore della nostra Città di Trapani.

Il Vice Presidente dell'Ordine degli Architetti  
Arch. Francesco Tranchida

---

Il Presidente dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali  
Dott. Giuseppe Pellegrino

---

Il Consigliere Delegato del Collegio dei Geometri e G.L.  
Geom. Isidoro Caruso

---

Il Presidente di Federarchitetti TP  
Arch. Pietro Maltese

---