

## **RESOCONTO SINTETICO DELLA CONFERENZA COMUNALE PER L'EDILIZIA DI MERCOLEDI' 01 aprile 2026**

**La seduta della Conferenza Comunale per l'Edilizia è dedicata all'illustrazione di documenti e indirizzi di lavoro in corso da parte della Direzione Pianificazione Urbanistica e della Direzione Urbanistica Attuativa, Edilizia privata e Smart City, con l'obiettivo di avviare un confronto strutturato con i componenti della Conferenza e raccogliere contributi utili alla definizione degli strumenti urbanistici e procedurali dell'Amministrazione.**

**Aggiornamento copertura degli impianti sportivi.** È stato introdotto il tema della copertura degli impianti sportivi, evidenziando le difficoltà operative sorte a seguito della sentenza relativa al progetto sulle aree site in via Pisa. Si è spiegato che l'amministrazione sta lavorando per dotarsi di uno strumento normativo che consenta sia il controllo sia la possibilità di rispondere alle richieste di copertura, distinguendo tra coperture amovibili, semi-fisse e fisse. Si è sottolineato la necessità di parametri numerici massimi e di una declinazione specifica negli ambiti territoriali, per evitare incoerenze e garantire una gestione omogenea delle istruttorie. È stata illustrata l'introduzione di nuove definizioni per le pertinenze, come piccoli magazzini, spogliatoi e prefabbricati a supporto degli impianti sportivi. Queste strutture, limitate in dimensioni e altezza, sono pensate per facilitare la gestione operativa senza ricadere nella complessità di edifici veri e propri. La possibilità di realizzare queste pertinenze varia a seconda degli ambiti territoriali, con restrizioni maggiori nelle zone di conservazione e più flessibilità in quelle di riqualificazione. Si invierà la documentazione sino ad oggi prodotta sottolineando l'urgenza di ricevere feedback sul documento di lavoro, dato il numero elevato di progetti sportivi in attesa.

**Usi temporanei degli spazi.** È stato affrontato il tema degli usi temporanei, proponendo di riprendere la disciplina prevista dal Testo Unico dell'Edilizia (art. 380) e strutturarla all'interno dello strumento urbanistico locale. Si è evidenziato che una regolamentazione omogenea semplificherebbe le procedure, evitando la necessità di convenzioni ad hoc per ogni caso. È stata discussa la concorrenza tra la disciplina comunale e la legge regionale 30, che consente la trasformazione di immobili dismessi da oltre 5 anni per qualsiasi funzione, ma che secondo gli uffici rischia di far perdere il controllo sulla programmazione dei servizi pubblici. L'uso temporaneo, se ben regolato, potrebbe essere una leva per la riqualificazione, con vantaggi contributistici e maggiore flessibilità, ma richiede un bilanciamento tra flessibilità e controllo. È stato portato l'esempio della delibera di Palermo, dove il periodo di uso temporaneo è stato fissato tra 5 e 10 anni, sottolineando la necessità di valutare l'ammortamento degli investimenti e la reversibilità degli interventi. L'interesse pubblico dovrà essere sempre dimostrato, sia attraverso la riqualificazione dell'immobile sia tramite la localizzazione di servizi, e che la convenzione è un elemento imprescindibile. La funzione temporanea deve essere reversibile e, a scadenza, l'immobile deve poter tornare alla destinazione originaria.

**Linee guida per le opere a scomputo.** È stato presentato un documento sulle linee guida per le opere di urbanizzazione a scomputo, ispirato ad altre città, e spiegato che l'obiettivo è chiarire cosa deve essere presentato, quando viene autorizzata la fase esecutiva, chi segue i lavori e come funziona l'affidamento, applicando il codice degli appalti. Ha sottolineato che l'opera a scomputo deve essere coerente con la programmazione dell'ente, più vantaggiosa rispetto al contributo economico e di reale beneficio per la collettività. Si è approfondito il tema del verde pubblico, richiedendo caratteristiche tecniche precise e una

fase iniziale di manutenzione a carico del proponente. È stata evidenziata l'importanza di un cronoprogramma nelle convenzioni, per evitare ritardi e garantire che l'opera di urbanizzazione sia realizzata prima o contestualmente all'attivazione della funzione privata. La cantierabilità e la durata dei lavori devono essere valutate per evitare blocchi prolungati della città. L'affidamento dei lavori segue il codice degli appalti e l'Ufficio Alta Sorveglianza, guidato dall'Arch. Luca Sassone con l'Arch. Valentina Lorenzini, è responsabile della supervisione, dalla valutazione dei progetti al collaudo.

**Riprogettazione informatica del portale edilizia.** Si è parlato dell'avvio della riprogettazione del portale edilizia, specificando che il database rimane invariato, ma il front office sarà rinnovato. Alcuni rappresentanti degli ordini saranno coinvolti per testare e valutare le nuove funzionalità, con l'obiettivo di rendere il sistema più innovativo e user-friendly. Si è menzionato la possibilità di integrare strumenti come il programma per il calcolo degli oneri. Per migliorare la gestione delle pratiche edilizie si è discussa la necessità di codificare FAQ e di limitare i colloqui ai casi complessi, come sanatorie e permessi di costruire, escludendo pratiche semplici. È stato suggerito di raccogliere una lista delle criticità riscontrate dagli uffici nelle pratiche più semplici, per sensibilizzare gli iscritti e migliorare la preparazione. Si è affrontato il tema dei dinieghi, spiegando che sono una forma di dialogo ammissibile e che dovrebbero essere percepiti come uno strumento normale del procedimento amministrativo, utile per chiarire ambiguità interpretative.

La Conferenza è stata informata dell'evento di presentazione di REMed (Mappe e cambiamento climatico) con l'invito a visitare la mostra e a partecipare alla conferenza di venerdì 02 aprile alle ore 16 presso il Palazzo della Borsa.