

L.R. 23-3-2010 n. 6

Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio.  
Pubblicata sulla Gazz. Uff. Reg. sic. 26 marzo 2010, n. 14.

L.R. 23 marzo 2010, n. 6

Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio.

Regione siciliana

L'Assemblea regionale ha approvato

Il Presidente della Regione

promulga la seguente legge:

Art. 1

Finalità.

1. La Regione, in attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali del 1° aprile 2009 sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, promuove misure straordinarie e urgenti finalizzate a sostenere la messa in sicurezza e/o riduzione del rischio sismico e idrogeologico nonché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, mediante l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e delle tecniche costruttive della bioedilizia, coerentemente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali ed urbanistiche delle zone ove tali immobili sono ubicati.

Art. 2

Interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti.

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, con tipologia unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici o comunque di volumetria non superiore a 1.000 metri cubi, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e purché al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo agli interventi di cui al presente articolo siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6. L'ampliamento è consentito nei limiti del 20 per cento del volume esistente, per ogni unità immobiliare, a condizione che lo stesso ampliamento sia armonizzato in un progetto unitario con il restante edificio.

2. I nuovi volumi realizzati ai sensi del presente articolo non possono eccedere il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, risultante alla data del 31 dicembre 2009, suddivisibili proporzionalmente al volume di ogni singola unità immobiliare.

3. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

4. Gli interventi possono riguardare esclusivamente edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.

5. L'ampliamento è realizzabile in aderenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione.

6. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito esclusivamente quale recupero ad uso abitativo o uffici, anche con eventuale ampliamento allo stesso livello di volumi accessori e/o pertinenziali già regolarmente realizzati alla data del 31 dicembre 2009.

7. Gli interventi sono subordinati alle verifiche delle condizioni statiche dell'intero edificio ed all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancato rispetto dei vigenti criteri di sicurezza antisismica.

### Art. 3

Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

1. Per la finalità di cui all'articolo 1 è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6.

2. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.

3. Gli interventi possono prevedere aumenti fino al 25 per cento del volume degli edifici ad uso residenziale, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia. Il suddetto limite è incrementato del 10 per cento, per un aumento complessivo fino al 35 per cento, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici (2).

4. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

5. Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area di sedime diversa, all'interno della stessa area di proprietà, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere sistemata a

verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità. In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiale e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.

6. Gli immobili oggetto degli interventi di cui al presente articolo mantengono la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzabili dai comuni.

7. Con decreto dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, emanato entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, sono definite le caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia di cui al comma 3 (3).

(2) Vedi, anche, l'art. 1, Dec.Ass. 7 luglio 2010.

(3) Vedi, anche, l'art. 1, Dec.Ass. 7 luglio 2010.

#### Art. 4

##### Oneri concessori.

1. Per gli interventi di cui all'articolo 2, gli oneri concessori sono commisurati al solo ampliamento e ridotti del 20 per cento. La riduzione è pari al 30 per cento nel caso di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo. Per le famiglie il cui nucleo, alla data del 31 dicembre 2009, è composto da più di cinque persone e per quelle che abbiano una o più persone a carico con disabilità riconosciuta dagli organismi preposti, gli oneri concessori sono commisurati al solo ampliamento e ridotti del 50 per cento.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, gli oneri concessori sono ridotti del 50 per cento.

3. La realizzazione di interventi di cui all'articolo 3 relativi a edifici adibiti a prima abitazione di giovani coppie di età non superiore a trentacinque anni ed entro cinque anni dalla data di matrimonio, dà diritto ad un'ulteriore riduzione degli oneri concessori del 50 per cento.

4. I comuni istituiscono nel proprio bilancio apposito capitolo di spesa con destinazione vincolata, ove far confluire le somme derivanti dal pagamento degli oneri di concessione introitati in attuazione della presente legge.

5. Le somme iscritte nel capitolo istituito ai sensi del comma 4 sono finalizzate esclusivamente alla riqualificazione, messa in sicurezza, risparmio idrico ed energetico del patrimonio edilizio comunale e alla realizzazione di aree a verde pubblico, di parcheggi ed all'eliminazione di superfetazioni. Per le predette finalità ogni anno i comuni, in sede di approvazione dei bilanci di previsione, qualora risultino iscritte somme nel capitolo di cui al comma 4, presentano e realizzano appositi progetti, distinti per le diverse categorie di interventi di cui al presente comma.

#### Art. 5

##### Elenchi.

1. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge.
2. I comuni, ai fini del comma 1, per il periodo di vigenza degli effetti prodotti dalla presente legge, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti fissati dalla presente legge, hanno l'obbligo di effettuare e documentare con apposita relazione annuale da inviare all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, entro il termine perentorio del mese di febbraio, almeno il venti per cento di controllo a campione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3. Il controllo a campione deve effettuarsi perentoriamente ogni semestre.
3. Nei casi di omissione da parte dei comuni, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente provvede in via sostitutiva con la nomina di un commissario ad acta il quale seleziona i casi da sottoporre a verifica e controllo a campione.
4. La mancata o omessa vigilanza costituisce, per il dirigente preposto, l'elemento negativo di giudizio in sede di valutazione per il raggiungimento degli obiettivi.
5. I comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31 dicembre 2011, con proprio atto deliberativo, allo scopo di integrare i dati del quadro conoscitivo della propria pianificazione urbanistica, verificano gli ampliamenti volumetrici richiesti ai sensi delle disposizioni di cui alla presente legge e valutano eventuali esigenze di integrazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che risultino necessari.
6. Gli interventi possono essere autorizzati una sola volta sul medesimo immobile.

#### Art. 6

Semplificazione e snellimento delle procedure.

1. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono subordinati al rilascio della concessione edilizia prevista dall'articolo 36 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 ovvero alla denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le istanze relative agli interventi sono presentate entro ventiquattro mesi dal termine fissato al comma 4 e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativi edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza.
3. L'istanza è corredata da quietanza di versamento delle spese di istruttoria, il cui ammontare complessivo e la cui articolazione temporale sono stabiliti da ciascun comune con determina sindacale emanata entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione della presente legge.
4. I comuni, con delibera consiliare, entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2 e 3 ad immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

## Art. 7

### Misure di prevenzione sismica.

1. L'adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica nelle nuove costruzioni comporta una riduzione pari al 20 per cento degli oneri concessori che si aggiunge a quella prevista dall'articolo 4. La medesima riduzione si applica anche nel caso di adozione di tali sistemi nell'ambito di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

## Art. 8

### Misure compensative per favorire la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi.

1. Nelle aree di proprietà privata, per le quali lo strumento urbanistico vigente preveda la destinazione di verde pubblico anche attrezzato, sia di quartiere che territoriale, nonché nelle zone agricole purché ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri urbani, è consentita la realizzazione, da parte dei privati, di uno o più piani interrati di proprietà privata, destinati esclusivamente a parcheggio, a condizione che sia realizzato in superficie il verde pubblico da cedere gratuitamente al comune.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere attuati anche parzialmente, per singoli lotti.

3. Quanto previsto dal presente articolo si attua con le seguenti condizioni e modalità:

a) l'altezza di interpiano non sia superiore a 3,5 metri e tutti i piani siano interrati su tutti i fronti, con l'esclusione delle rampe di accesso e di eventuali scale ed impianti di servizio e/o di emergenza;

b) la realizzazione del manufatto interrato sia tale da consentire che le soprastanti opere a verde pubblico anche attrezzato siano eseguite secondo uno specifico progetto del verde che preveda la piantumazione di alberi di alto fusto;

c) antecedentemente al rilascio della concessione edilizia sia stipulato l'atto pubblico di obbligo alla cessione gratuita dell'area a verde pubblico anche attrezzato, di vincolo permanente alla destinazione a parcheggio nonché l'obbligo a realizzare le opere a verde pubblico anche attrezzato come da progetto. L'atto d'obbligo e la relativa trascrizione costituiscono parte integrante della concessione edilizia;

d) la mancata realizzazione delle opere a verde entro sei mesi dalla ultimazione dei parcheggi determina il diniego del rilascio del certificato di agibilità e autorizza il comune ad intraprendere le iniziative per l'acquisizione dei manufatti. Il medesimo effetto consegue alla mancata formalizzazione della cessione delle opere a verde entro tre mesi dalla realizzazione delle opere stesse per fatto e colpa dell'istante. È in ogni caso vietato l'utilizzo dei parcheggi prima della avvenuta cessione delle aree a verde.

4. Per le opere di cui al presente articolo non si applica la procedura di cui all'articolo 2, comma 5, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17.

## Art. 9

Norme in materia di rendimento energetico degli edifici.

1. Al fine di assicurare il rendimento energetico degli edifici, per le nuove costruzioni trovano applicazione le disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni e del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009.

2. La Regione, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, richiede, ai sensi del regio decreto 21 giugno 1942, n. 929, la registrazione di un marchio di qualità ambientale ed energetica per gli edifici realizzati con i criteri di cui al comma 1, da esporre con apposita targa all'esterno dell'edificio, sia pubblico che privato, a fianco del numero civico.

3. I concessionari del marchio di qualità provvedono alla corretta tenuta della targa esposta all'esterno dell'edificio e alla documentazione a corredo.

4. I comuni istituiscono un registro contenente l'elenco degli edifici che godono della certificazione energetica e del relativo marchio. Gli elenchi sono resi pubblici e sono pubblicati nei siti web di ogni comune.

5. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Regione promuove una conferenza di servizi al fine di definire i contenuti relativi alla realizzazione degli interventi di installazione di impianti fotovoltaici negli edifici ricadenti nei centri storici, mediante l'esclusiva utilizzazione di impianti tecnologici innovativi, a basso o nullo impatto ambientale.

## Art. 10

Ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

1. Ai fini della sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente alla data del 31 dicembre 2009, con destinazione d'uso non residenziale, sono consentiti interventi di ampliamento nei limiti del 15 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento nei limiti del 25 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. I suddetti limiti sono incrementati del 10 per cento qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non possono riguardare edifici a carattere alberghiero, turistico-ricettivo e commerciali di qualunque dimensione e in ogni caso devono ricadere nelle zone territoriali omogenee classificate 'D' dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o nei piani regolatori delle aree di sviluppo industriale di cui alla legge regionale 4 gennaio 1984, n. 1.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

4. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere effettuati entro i limiti di altezza degli edifici esistenti.

## Art. 11

### Ambito di applicazione.

1. Ferme restando le esclusioni e le limitazioni riguardanti le tipologie di aree indicate nei precedenti articoli, le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 10, in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di vincolo, a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa vigente dagli enti preposti alla tutela del vincolo stesso.

2. Gli interventi previsti dalla presente legge non possono riguardare:

a) le zone di tutela naturalistica, il sistema forestale e boschivo, gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi di acqua e le zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;

b) le zone interne alle aree 'A' e 'B' dei parchi regionali e le aree delle riserve naturali, ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone 'D' dei parchi regionali e delle preriserve. Per gli interventi realizzabili ai sensi della presente lettera i limiti massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo. Detti interventi sono soggetti al preventivo nulla osta dell'ente competente;

c) le fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici;

d) le aree interessate da vincolo assoluto di inedificabilità, salvo quanto previsto dall'articolo 8;

e) le zone del demanio statale, regionale, provinciale e comunale;

f) gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;

g) gli immobili privati situati su aree demaniali di proprietà dello Stato, Regione, provincia e comune;

h) gli immobili tutelati ai sensi di quanto previsto dalla parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

i) gli immobili ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico elevato o molto elevato, come classificate nel vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico di cui all'articolo 130 della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6, al momento della presentazione dell'istanza;

j) le zone A come definite e perimetrare dagli strumenti urbanistici ai sensi di quanto previsto dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

k) le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001 del Ministro dei lavori pubblici.

Art. 12

Entrata in vigore.

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana.
2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.