

ASSEMBLEA REGIONALE SICILIANA

DISEGNO DI LEGGE DELLA IV COMMISSIONE

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

Art. 1.

Finalità

1. La Regione promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, nonché per diminuire il rischio sismico e idrogeologico, per migliorare l'efficienza energetica, nonché per favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e delle tecniche costruttive della bioedilizia.

Art. 2.

Interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti

1. Per le finalità di cui all'art. 1 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti destinati ad uso residenziale con tipologia unifamiliare o bifamiliare, ultimati entro la data del 31 dicembre 2008, purché siano stati realizzati sulla base di un regolare titolo autorizzativo, siano in regola dal punto di vista catastale e purché al momento del rilascio del titolo abilitativo siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data del 31 dicembre 2008. L'ampliamento è consentito nei limiti del 20 per cento del volume esistente, a condizione che venga eseguito un progetto unitario di riqualificazione dell'intero immobile che preveda il rifacimento dei prospetti.

2. I nuovi volumi realizzati ai sensi del presente articolo non possono eccedere complessivamente il limite di metri cubi 150 della volumetria residenziale esistente per l'intero corpo di fabbrica.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi nei limiti di altezze massime, numero di piani e di stanze previste dagli strumenti urbanistici e da norme di legge.

4. Gli ampliamenti sono consentiti a condizione che la realizzazione comporti una certificata diminuzione, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10 per cento del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.

5. Gli interventi possono riguardare esclusivamente edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi gli immobili che hanno usufrutto di condono edilizio.

6. L' ampliamento è realizzabile in adiacenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione, anche con un corpo edilizio separato.

7. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito esclusivamente quale recupero ad uso abitativo, anche con eventuale ampliamento dello stesso livello di volumi accessori e/o pertinenziali già regolarmente realizzati alla data del 31 dicembre 2008.

8. Gli interventi sono subordinati alle verifiche sulle 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. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali o destinati ad attività produttive, ultimati anteriormente alla data del 31 marzo 2003, che non risultino adeguati agli attuali standard qualitativi, igienico-sanitari, energetici, tecnologici, di sicurezza o alla normativa in materia di fasce di inedificabilità e di distanze edifici, dalle strade e dai confini.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono riguardare edifici legittimamente realizzati nonché quelli oggetto di condono edilizio, a condizione che sia stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, anche ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modifiche ed integrazioni, purché rispettino la normativa vigente all'epoca di realizzazione, siano in regola dal punto di vista catastale e purché al momento del rilascio del titolo abilitativo siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data del 31 dicembre 2008.

3. 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, 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 o regionale.

4. Gli interventi possono prevedere aumenti fino al 35 per cento del volume autorizzato e/o cononato per gli edifici ad uso residenziale, e fino al 25 per cento della superficie coperta autorizzata e/o cononata per quelli adibiti ad attività produttive, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia.

5. 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.

6. 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.

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

8. Gli interventi sono subordinati all'esistenza o all' adeguamento da parte dei richiedenti, di rete idrica, rete fognaria, illuminazione pubblica e viabilità.

9. 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 4.

Art. 4.

Oneri concessori

1. Per gli interventi di cui all'articolo 2, gli oneri concessori sono commisurati al solo ampliamento ridotto del 20 per cento. La riduzione è pari al 30 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

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

3. I comuni costituiscono nel proprio bilancio apposito capitolo di spesa con destinazione vincolata, ove far confluire gli oneri di concessione incamerati in attuazione della presente legge.

4. Le somme iscritte nel capitolo istituito ai sensi del comma 3 sono finalizzate esclusivamente alla riqualificazione, messa in sicurezza, risparmio idrico ed energetico del patrimonio edilizio comunale e alla realizzazione di aree a verde pubblico. Per le predette finalità ogni anno i comuni, in sede di approvazione dei bilanci di previsione, qualora risultino iscritte delle somme nel capitolo di cui al comma 3, 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. Gli interventi possono essere autorizzati una sola volta ed alternativamente 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 e successive modifiche e 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 autorizzativo relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza. Per gli immobili realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942, n. 1150 o prima dell'1 settembre 1968, purché ricadenti questi ultimi all'esterno della perimetrazione dei centri urbani, l'istanza è corredata, in alternativa al titolo autorizzativo, da una perizia giurata, redatta da un professionista abilitato, che attesti l'epoca di realizzazione dell' immobile.

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 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.

5. Nell'istruttoria dei progetti di cui alla presente legge, i comuni e gli enti chiamati ad esprimere il proprio parere o nulla osta, procedono esclusivamente in base all'ordine cronologico e, ai fini del rilascio del relativo titolo abilitativo, possono interrompere i termini una sola volta. Gli stessi enti rilasciano il titolo abilitativo, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla presentazione dell'istanza, fatta salva l'eventuale interruzione dei termini.

6. In presenza di accertate carenze di personale negli uffici tecnici, i comuni possono procedere alla stipula di contratti di lavoro autonomo, di natura occasionale o di collaborazione coordinata e continuativa a progetto con professionisti iscritti agli albi degli ingegneri o degli architetti, dei geometri e dei periti edili, per l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti per l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3. Agli oneri di cui al presente comma i comuni provvedono esclusivamente con le entrate derivanti dal comma 3.

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 previsti dagli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. La medesima riduzione si applica anche nel caso di adozione di tali sistemi nell'ambito di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. Il direttore dei lavori comunica al comune in forma di dichiarazione sostitutiva, anche contestualmente all'inizio dei lavori, l'utilizzo di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica, comunicando altresì gli estremi del deposito all'ufficio del Genio Civile e del relativo nulla osta ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Art. 8.

Norme finalizzate al rispetto del decoro urbano

1. Ai fini del rispetto del decoro urbano e della riduzione dell'impatto architettonico sul patrimonio edilizio esistente, è fatto divieto di collocare cartellonistica pubblicitaria di qualunque tipo, sia fissa che amovibile, sulle coperture a terrazza e/o a tetto ricadenti in zona omogenea classificata 'A' dallo strumento urbanistico vigente.

2. Nelle zone omogenee classificate 'B' dallo strumento urbanistico vigente, è consentita la collocazione della cartellonistica pubblicitaria, a condizione che l'altezza complessiva del cartellone dalla linea di gronda o dal piano di calpestio del lastrico solare non sia superiore a tre metri.

Art. 9.

Norme in favore del recupero abitativo

1. Le opere realizzate ai sensi di quanto previsto dall'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modifiche ed integrazioni, possono essere recuperate ai fini abitativi.

2. Il recupero può essere eseguito, previa denuncia di inizio di attività, mediante l'esecuzione di opere interne e/o mutamento di destinazione d'uso e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Art. 10.

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

1. In tutte le aree di proprietà privata, per le quali lo strumento urbanistico vigente preveda la destinazione di verde pubblico, sia di quartiere che territoriale, ed anche 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 venga 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 metri 3,5 e tutti i piani siano interrati su tutti i fronti, con la sola 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 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, di vincolo permanente alla destinazione a parcheggio nonché l'obbligo a realizzare le opere a verde

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 l'annullamento della concessione edilizia. Il medesimo effetto consegue alla mancata formalizzazione della cessione delle opere a verde entro tre mesi dalla realizzazione delle opere stesse. E' 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 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17.

5. Il rilascio della concessione edilizia per le opere di cui al presente articolo è a titolo gratuito.

Art. 11.

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 protocollo ITACA 2009 e successive modifiche e integrazioni.

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 alla presente legge, 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 a cui partecipano le Soprintendenze per i beni culturali e ambientali e la rappresentanza dell'ANCI Sicilia, 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. 12.

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni di cui agli articoli 2 e 3, 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 pre-riserve. Per gli interventi realizzabili in detti ambiti i limiti massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo. Detti interventi sono soggetti al preventivo nulla osta dell'ente parco;

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 10;

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

f) gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione, salvo quanto previsto dall'articolo 3;

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 privati 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;

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

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

Art. 13.

Entrata in vigore

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana.

2. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione

Esitato il 21 gennaio 2010