

ASSEMBLEA REGIONALE SICILIANA

DISEGNO DI LEGGE

presentato dai deputati: Mancuso, Leontini, Adamo, Caronia, Caputo, Buzzanca, Beninati, D'Asero, Pogliese, Torregrossa, Leanza E., Bosco, Limoli, Campagna, Corona, Scammacca, Vinciullo, Aricò, Marinese, Falcone

il 18 Marzo 2009

Norme di semplificazione e agevolazione dell'attività edilizia.

DISEGNO DI LEGGE DI INIZIATIVA PARLAMENTARE

| TESTO ORIGINALE | TESTO EMENDATO DALLA CONSULTA |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">Art. 1. <i>Finalità</i></p> <p>1. La Regione promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile.</p> <p>2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela, a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa vigente o dagli strumenti urbanistici e territoriali.</p> | <p style="text-align: center;">Art. 1. <i>Finalità</i></p> <p>1. La Regione promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile, nonché per favorire la diminuzione del rischio sismico.</p> <p>2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche ai singoli edifici soggetti a specifiche forme di tutela, a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa vigente o dagli strumenti urbanistici e territoriali.</p> |
| <p style="text-align: center;">Art. 2. <i>Interventi edilizi</i></p> <p>1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli</p> | <p style="text-align: center;">Art. 2. <i>Interventi edilizi</i></p> <p>1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli</p> |

strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20% del volume se destinati a uso residenziale e 20% della superficie coperta se adibiti a uso diverso.

2. L'ampliamento di cui al comma 1 è realizzato in contiguità rispetto al fabbricato esistente; ove ciò risulti materialmente o giuridicamente impossibile può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale.

3. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1.

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 realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di demolizione e integrale ricostruzione, anche su area diversa, purché a ciò destinata dagli strumenti urbanistici e territoriali, che prevedano aumenti fino al 30% del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 30% della superficie

strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20% del volume **urbanistico assentito** se destinati a uso residenziale e 20% della superficie coperta se adibiti a uso diverso, **nel rispetto comunque delle altezze e delle distanze previste dagli strumenti urbanistici per la zona di intervento.**

2. L'ampliamento di cui al comma 1 è realizzato in **aderenza**, contiguità **o in sopraelevazione** rispetto al fabbricato esistente; ove ciò risulti materialmente o giuridicamente impossibile può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale.

3. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando **l'unitarietà del deliberato condominiale** e il limite complessivo stabilito al comma 1.

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 realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere **riqualificati architettonicamente ed energeticamente nonché adeguati ai fini della sicurezza sismica.**

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di demolizione e integrale ricostruzione, anche su area **di sedime** diversa, purché **limitrofa**, a ciò destinata dagli strumenti urbanistici e territoriali, che prevedano aumenti fino al 30% del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al

| | |
|--|---|
| <p>coperta per quelli adibiti a uso diverso.</p> <p>3. La percentuale di cui al comma 2 può essere elevata fino al 35% in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile.</p> <p>4. Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area diversa ai sensi del comma 2, l'area originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere gravata da un vincolo di inedificabilità.</p> <p style="text-align: center;">Art. 4. <i>Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici</i></p> <p>1. Non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, finalizzate all'installazione di impianti fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 KWp.</p> <p>2. Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte alla denuncia di inizio attività (Dia), di cui all'art. 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive</p> | <p>30% della superficie coperta per quelli adibiti a uso diverso. Con l'obbligo di realizzare i parcheggi previsti dalla Legge n.122/89 e ss.mm. e ii.</p> <p>3. La percentuale di cui al comma 2 può essere elevata fino al 35% in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia e/o che prevedano l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile, purché ottenuta con sistemi integrati al progetto architettonico.</p> <p>4. Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area diversa ai sensi del comma 2, l'area originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere gravata da un vincolo di inedificabilità ovvero di parcheggio nel rispetto dei parametri urbanistici previsti nell'area stessa.</p> <p>5. Nei casi previsti dal presente articolo è fatto obbligo di realizzare i parcheggi previsti dalla Legge n.122/89 e successive modifiche e integrazioni, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso. I volumi a ciò destinati non contribuiranno al computo delle volumetrie.</p> <p style="text-align: center;">Art. 4. <i>Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici</i></p> <p>1. Non concorrono a formare cubatura né superficie coperta né altezza le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, finalizzate all'installazione di impianti fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 KWp per singola unità immobiliare a destinazione residenziale, commerciale, direzionale o produttiva.</p> <p>2. Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte alla denuncia di inizio attività (Dia), di cui all'art. 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>modifiche e integrazioni.</p> <p>3. L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce con decreto le caratteristiche tipologiche e dimensionale delle pensiline e tettoie di cui al comma 1.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5. <i>Oneri</i></p> <p>1. Per gli interventi di cui all'articolo 2, il contributo di costruzione è commisurato al solo ampliamento ridotto del 20 per cento. La riduzione è pari al 60% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.</p> <p>2. Il contributo di costruzione per gli interventi di cui all'articolo 3 è determinato in ragione dell'80% per la parte eseguita in ampliamento e del 20% per la parte ricostruita ed è comunque ulteriormente ridotto del 50% in caso di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.</p> <p>3. I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione o incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6. <i>Elenchi</i></p> <p>1. I Comuni, a fini conoscitivi, provvedono a istituire e aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2 e 3.</p> <p style="text-align: center;">Art. 7. <i>Ambito di applicazione</i></p> <p>1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 4, gli interventi di cui alla presente legge sono subordinati al rilascio della concessione edilizia</p> | <p>modifiche e integrazioni.</p> <p>3. L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce con decreto le caratteristiche tipologiche e dimensionale delle pensiline e tettoie di cui al comma 1.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5. <i>Oneri</i></p> <p>1. Per gli interventi di cui all'articolo 2, il contributo di costruzione è commisurato al solo ampliamento ridotto del 20 per cento. La riduzione è pari al 60% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.</p> <p>2. Il contributo di costruzione per gli interventi di cui all'articolo 3 è determinato in ragione dell'80% per la parte eseguita in ampliamento e del 20% per la parte ricostruita ed è comunque ulteriormente ridotto del 50% in caso di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.</p> <p>3. I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione o incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6. <i>Elenchi</i></p> <p>1. I Comuni, a fini conoscitivi, provvedono a istituire e aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2 e 3.</p> <p style="text-align: center;">Art. 7. <i>Ambito di applicazione</i></p> <p>1. Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzabili anche mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) di cui agli articoli 22 e 23 del</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>prevista dall'art. 36 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>2. L'istanza intesa a ottenere il titolo abilitativo per gli interventi di cui all'articolo 2 non può riguardare fabbricati ultimati dopo il 31 dicembre 2008.</p> <p>3. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 devono essere presentate entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.</p> <p>4. I Comuni, entro il termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2 e 3 in relazione a specifici immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale, come pure stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del diverso loro grado di saturazione edilizia.</p> <p>5. Gli interventi di cui alla presente legge sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti.</p> <p>6. Non può essere riconosciuto alcun aumento di volume o di superficie ai fabbricati, anche parzialmente, abusivi soggetti all'obbligo della demolizione, così come agli edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o</p> | <p>Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>2. L'istanza intesa a ottenere il titolo abilitativo per gli interventi di cui all'articolo 2 non può riguardare fabbricati ultimati dopo il 31 dicembre 2008, ad eccezione dei fabbricati in corso di costruzione alla data del 31.12.2008 a condizione che per gli stessi si preveda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile in grado di garantire una dotazione non inferiore al 30% del fabbisogno energetico.</p> <p>3. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 devono essere presentate entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.</p> <p>4. I Comuni, entro il termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2 e 3 in relazione a specifici immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale, come pure stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del diverso loro grado di saturazione edilizia.</p> <p>5. Alla naturale scadenza dei vincoli previsti dal P.R.G. i Comuni sono obbligati a procedere alla revisione dello strumento urbanistico per tener conto del maggiore carico urbanistico connesso all'aumento di volume e di superficie degli edifici esistenti, attuato o richiesto ai sensi della presente legge.</p> <p>6. Non può essere riconosciuto alcun aumento di volume o di superficie ai fabbricati, anche parzialmente, abusivi soggetti all'obbligo della demolizione, o soggetti a procedure di condono edilizio per abusi di tipologia 1 della Legge 47/85 e simili, non ancora definite all'atto della richiesta</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>provvedimento amministrativo.</p> <p>7. La presente legge non può essere applicata agli edifici aventi destinazione commerciale al fine di derogare alle disposizioni in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali.</p> <p>8. È fatto salvo quanto stabilito dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni per gli immobili aventi valore culturale o paesaggistico.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 <i>Entrata in vigore</i></p> <p>1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana.</p> <p>2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.</p> | <p>così come agli edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo definitivo.</p> <p>6.bis Per le costruzioni munite di concessione in sanatoria a seguito di condono edilizio per abusi di tipologia 1, con volume realizzato e condonato superiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, l'incremento percentuale previsto dai precedenti articoli 2 e 3 dovrà essere calcolato con riferimento ai limiti massimi consentiti dalle norme urbanistiche vigenti.</p> <p>7. La presente legge non può essere applicata agli edifici aventi destinazione commerciale al fine di derogare alle disposizioni in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali.</p> <p>8. È fatto salvo quanto stabilito dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni per gli immobili aventi valore culturale o paesaggistico.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 <i>Entrata in vigore</i></p> <p>1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana.</p> <p>2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.</p> |
|--|--|