

Regione SICILIA

Piano Casa:

Norme

Ampliamenti

Demolizione e ricostruzione

Interventi su edifici non abitativi

Ambito di applicazione

Adempimenti dei comuni

Titoli abilitativi

Efficacia delle norme

Sanzioni

Norme

La Regione Sicilia con legge regionale 23 marzo 2010, n. 6, ha approvato le norme per il sostegno dell'attività edilizia, nonché per le misure straordinarie e urgenti finalizzate a:

- 1 sostenere la messa in sicurezza;
- 2 ridurre il rischio sismico e idrogeologico;
- 3 riqualificare il 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.

Ampliamenti

Per le finalità sopra descritte viene 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.

Gli edifici devono risultare:

- 4 ultimati entro la data del 31 dicembre 2009;
- 5 realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto;
- 6 dichiarati per l'iscrizione al catasto;
- 7 in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI, al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo agli interventi di ampliamento in questione.

L'ampliamento è consentito nei limiti del 20 per cento del volume esistente, per ogni unità immobiliare. L'ampliamento stesso deve essere armonizzato con il rimanente edificio, attraverso un progetto unitario.

I nuovi volumi realizzati con l'ampliamento in questione non possono eccedere il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, esistente entro i termini sopra specificati (), suddivisibili in proporzione al volume esistente di ogni singola unità che compone l'immobile.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché:

- 8 nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti;
- 9 in conformità alla normativa antisismica.

L'ampliamento del patrimonio edilizio esistente può riguardare esclusivamente edifici realizzati legittimamente. Sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità ().

L'ampliamento può essere realizzato anche in aderenza ai fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano, ovvero in sopraelevazione.

L'ampliamento in sopraelevazione in questione (), è consentito esclusivamente per il recupero ad uso abitativo o uffici.

Demolizione e ricostruzione

Per le medesime finalità sopra riportate, viene consentito il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, attraverso la demolizione e la ricostruzione degli edifici residenziali.

Gli edifici devono risultare:

- 10 ultimati entro la data del 31 dicembre 2009;
- 11 realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto;
- 12 dichiarati per l'iscrizione al catasto;
- 13 in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI, al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo agli interventi di demolizione e ricostruzione in argomento.

Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, sono consentiti anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà (), a condizione che non interessino aree:

- 14 per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato;
- 15 gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.

Gli incrementi per interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici possono prevedere aumenti fino al 25 per cento del volume degli edifici ad uso residenziale, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia ().

Tale incremento può essere aumentato del 10 per cento, fino ad un massimo del 35 per cento, nel caso in cui vengano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché:

- 16 nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti;
- 17 in conformità alla normativa antisismica.

Qualora la ricostruzione dell'edificio avvenga 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.

Gli immobili oggetto degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici mantengono la destinazione urbanistica preesistente ().

Interventi su edifici non abitativi

Per gli edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione, sono consentiti:

- 18 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;
- 19 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.

Tali limiti possono essere incrementati del 10 per cento qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.

Gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con ampliamento in questione devono essere effettuati entro i limiti di altezza degli edifici esistenti e devono ricadere, in ogni caso, nelle zone territoriali omogenee classificate 'D' dagli strumenti urbanistici generali (), o nei piani regolatori delle aree di sviluppo industriale () e non possono riguardare edifici:

- 20 a carattere alberghiero;
- 21 a destinazione turistico-ricettiva;
- 22 a carattere commerciali.

Gli interventi in argomento sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché:

- 23 nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti;
- 24 in conformità alla normativa antisismica.

Ambito di applicazione

Le disposizioni relative agli interventi di "ampliamento degli edifici esistenti", di "rinnovamento del patrimonio edilizio esistente", nonché di "ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione" (), in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di vincolo ().

Tuttavia, gli interventi in argomento non possono riguardare:

- 25 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 ();
- 26 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 ();
- 27 le fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici;
- 28 le aree interessate da vincolo assoluto di inedificabilità ();
- 29 le zone del demanio statale, regionale, provinciale e comunale;
- 30 gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione ();
- 31 gli immobili privati situati su aree demaniali di proprietà dello Stato, Regione, provincia e comune;
- 32 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";
- 33 gli immobili ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico elevato o molto elevato ();
- 34 le zone omogenee "A" come definite e perimetrate dagli strumenti urbanistici comunali ();
- 35 le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici risultino non compatibili con i criteri di sicurezza ().

Adempimenti dei comuni

In applicazione delle norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio

edilizio, i comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi che vengono autorizzati.

A tal fine, i comuni (), anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti previsti, 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 "*ampliamento degli edifici esistenti*" e di "*rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*". Il controllo a campione deve effettuarsi perentoriamente ogni semestre.

Qualora si verifichi omissione da parte dei comuni, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente provvede in via sostitutiva ().

La mancata o omessa vigilanza costituisce, per il dirigente preposto, l'elemento negativo di giudizio in sede di valutazione per il raggiungimento degli obiettivi.

Entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31 dicembre 2011, i comuni, con proprio atto deliberativo (), verificano gli ampliamenti volumetrici richiesti con le norme in questione e valutano eventuali esigenze di integrazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che risultino necessari.

Gli interventi in questione possono essere autorizzati, sul medesimo immobile, una sola volta.

I comuni, con delibera consiliare (), possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità delle norme relative agli interventi di "*ampliamento degli edifici esistenti*", e di "*rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*" a immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

Titoli abilitativi

Gli interventi di "*ampliamento degli edifici esistenti*", e quelli di "*rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*" sono subordinati al rilascio della concessione edilizia (), oppure alla denuncia di inizio attività ().

Efficacia delle norme

Le istanze relative agli interventi in questione sono presentate entro ventiquattro mesi dal termine di centoventi giorni, decorrenti dal 26 marzo 2010, giorno della pubblicazione della legge regionale n. 6/2010 sul *Bollettino Ufficiale della regione Sicilia* () e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativo edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza.

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 legge regionale 23 marzo 2010, n. 6.

Sanzioni

Le sanzioni applicabili per l'inosservanza alle disposizioni di cui alla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6, in merito al sostegno dell'attività edilizia, sono quelle previste dalle norme regionali e nazionali in materia di repressione degli abusi edilizi.