

# **Norme per la sicurezza del patrimonio edilizio nel territorio regionale e istituzione del fascicolo del fabbricato – n. 386**

## RELAZIONE DEI DEPUTATI PROPONENTI

Onorevoli colleghi,

la presente iniziativa legislativa trae origine dal dibattito in corso in queste settimane a livello nazionale sulla possibilità di rilanciare l'attività edilizia con interventi normativi di semplificazione e agevolazione, al fine di contrastare gli effetti di una crisi sempre più avvertita - anche in Sicilia - nel comparto edilizio. Insieme a detto risultato, vi è poi l'obiettivo di migliorare il patrimonio edilizio esistente e la qualità abitativa degli immobili, favorendo altresì l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile.

Il presente disegno di legge - nel dar seguito alle prime indicazioni provenienti dal Governo nazionale - recepisce sostanzialmente il testo normativo approvato dalla Giunta della Regione Veneto e sottoposto in atto all'esame del Consiglio regionale. Ciò nel presupposto che la Regione Sicilia, che pure gode di potestà esclusiva in materia urbanistica, debba muoversi prontamente nel solco di quanto stanno già normando altre regioni, alle quali non si può certo rivolgere l'addebito di non tenere nella giusta considerazione l'esigenza di un corretto e ordinato assetto urbanistico del proprio territorio.

Di seguito si procede ad illustrare il contenuto degli articoli del disegno di legge, premettendo sin da adesso che l'articolato attende di essere ulteriormente arricchito del contributo che in sede di istruttoria parlamentare in Commissione vorranno verosimilmente fornire anche le associazioni di categoria e gli operatori del comparto invitati in audizione.

L'articolo 1 introduce le finalità dell'iniziativa legislativa, che si propone di promuovere interventi edilizi per migliorare la qualità abitativa e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile. Il comma 2 ricomprende nell'ambito di intervento del legislatore anche gli edifici soggetti a forme di tutela, facendo salvo in ogni caso il rispetto della vigente normativa e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici per il rilascio delle autorizzazioni.

L'articolo 2 prevede la possibilità di ampliare gli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie se adibiti ad uso diverso. L'incremento di volumi e superficie nei limiti del 20 per cento delle costruzioni - restando fermo il rispetto della legislazione vincolistica comunque richiamato dal comma 2 dell'articolo 1 - consentirà una tipologia di interventi che miglioreranno il patrimonio edilizio dei proprietari delle case. Nel caso di opere di ampliamento edilizio all'interno di condomini, resta altresì ferma la necessità che detti interventi siano realizzati compatibilmente con quanto previsto dalla normativa condominiale. Ciò comporterà - ove previsto - il consenso dei condomini e il rispetto in ogni caso della sicurezza statica dell'edificio e del decoro architettonico.

L'articolo 3 introduce una misura di sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio consentendo la demolizione con conseguente ricostruzione di edifici realizzati anteriormente al 1989. Ciò permetterà di ricostruire immobili abbandonati o fatiscenti, rispettando gli odierni standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Costituirà altresì un volano importante per la crescita del comparto dell'edilizia con positive ricadute sul tessuto economico dei comuni. Inoltre il comma 2 prevede la possibilità di realizzare interventi di demolizione e integrale ricostruzione anche su area diversa da quella originariamente occupata dal fabbricato, sempre che sia a ciò destinata dagli strumenti urbanistici, con l'ulteriore facoltà concessa di aumentare fino al 30 per cento il volume degli edifici residenziali e fino al 30 per cento la superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Al fine di incentivare l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle fonti di energia rinnovabile, il comma 3 prevede che in detti casi la percentuale di incremento volumetrico o di superficie possa essere ulteriormente aumentata fino al 35 per cento.

L'articolo 4 contempla interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici. A tal riguardo si prevede che le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni e che siano finalizzate all'installazione di impianti fotovoltaici non concorrano a formare cubatura, possano essere realizzate anche in zona agricola e siano sottoposte al regime semplificato della denuncia di inizio attività (DIA).

L'articolo 5 disciplina il regime del contributo di costruzione dovuto dai proprietari per gli interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3. E' previsto che, in caso di ampliamento di volume o della superficie coperta, il contributo sia commisurato al solo ampliamento ridotto del 20 per cento. Nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario, la riduzione è pari al 60 per cento. Nella fattispecie disciplinata dall'articolo 3, il contributo di costruzione è determinato in ragione dell'80 per cento per la parte eseguita in ampliamento e del 20 per cento per la parte ricostruita, con l'ulteriore riduzione del 50 per cento in caso di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario. In caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili, è prevista la facoltà per i comuni di stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione o di introdurre incentivi di carattere economico.

L'articolo 6 prevede che i comuni istituiscano ed aggiornino un elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2 e 3, onde consentire una ricognizione sullo stato degli immobili che insistono nel territorio comunale.

L'articolo 7 delimita ulteriormente l'ambito di applicazione del disegno di legge, richiedendo per gli interventi edilizi il rilascio del titolo abilitativo della concessione edilizia e prevedendo che essi riguardino in ogni caso edifici ultimati entro il 31 dicembre 2008. Le istanze per realizzare gli interventi devono essere presentate entro il termine di 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge. Al fine di salvaguardare l'autonomia dei comuni in ordine alle scelte urbanistiche sull'assetto del proprio territorio, è previsto che i Comuni medesimi, entro il termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, possano escludere la possibilità di realizzare gli interventi edilizi 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 e ambientale. Ugualmente è prevista la facoltà dei comuni di stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento edilizio, avendo riguardo alle caratteristiche proprie delle singole zone e del diverso loro grado di saturazione edilizia. Onde salvaguardare la qualità abitativa degli immobili, si prevede che in ogni caso gli interventi edilizi siano subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e al loro adeguamento derivante dal maggior carico urbanistico dovuto agli incrementi volumetrici o di superficie coperta. Si esclude altresì che gli interventi di ampliamento edilizio possano interessare immobili abusivi soggetti all'obbligo di demolizione, come pure edifici che sorgano su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo. Sono ugualmente esclusi gli edifici aventi destinazione commerciale laddove gli interventi derogano alle disposizioni in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali.

Infine si introduce un'espressa clausola di salvaguardia delle previsioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni) per gli immobili aventi valore culturale o paesaggistico.

## **DISEGNO DI LEGGE DI INIZIATIVA PARLAMENTARE**

### **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 favorire l'utilizzo della fonti di energia rinnovabile.
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.

### **Art. 2.**

#### **Interventi edilizi**

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati a uso residenziale e del 20 per cento 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 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 30 per cento della superficie coperta per quelli adibiti a uso diverso.

3. La percentuale di cui al comma 2 può essere elevata fino al 35 per cento in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile.

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.

### **Art. 4.**

#### **Interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici**

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.

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'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

3. L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce con decreto le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui al comma 1.

## **Art. 5.**

### **Oneri**

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 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
2. Il contributo di costruzione per gli interventi di cui all'articolo 3 è determinato in ragione dell'80 per cento per la parte eseguita in ampliamento e del 20 per cento per la parte ricostruita ed è comunque ulteriormente ridotto del 50 per cento in caso di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
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.

## **Art. 6.**

### **Elenchi**

1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono a istituire e aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2 e 3.

## **Art. 7.**

### **Ambito di applicazione**

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 4, gli interventi di cui alla presente legge 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. 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.
3. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.
4. I comuni, entro il termine perentorio di sessanta 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.

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.

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 provvedimento amministrativo.

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.

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.

#### **Art. 8.**

##### **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.