

## Articolo 1

### Accelerazione della ripresa delle attività produttive e ambito di interventi

1. Al fine di rilanciare l'economia della Regione e agevolare la ripresa delle attività imprenditoriali nell'attuale crisi congiunturale globale, il presente disegno di legge è teso a introdurre misure innovative, di rifunzionalizzazione e acceleratorie sul patrimonio edilizio e sul miglioramento della qualità abitativa, favorendo la domanda generale interna di beni e servizi con contestuale soddisfacimento delle esigenze abitative e produttive.
2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano a tutto il patrimonio edilizio della Regione siciliana, secondo quanto stabilito negli articoli seguenti.

## Articolo 2

### Interventi straordinari sul patrimonio edilizio

1. Per il raggiungimento delle finalità di cui all'articolo 1, sono consentiti interventi straordinari di ampliamento del patrimonio edilizio mediante aumenti della volumetria e delle superfici delle unità immobiliari in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, con le limitazioni e condizioni riportate nei successivi commi.
2. L'ampliamento, coerente con il miglioramento della qualità architettonica o energetica degli edifici, è realizzato anche ai sensi dell'articolo 1127 del codice civile e non può superare i seguenti limiti:
  - a) per edifici ad uso abitativo e singole unità abitative non superiore a 500 mc, è consentito un aumento massimo del 25 per cento della volumetria esistente;
  - b) per edifici ad uso abitativo e singole unità abitative aventi volumi maggiori di 500 mc e fino a 1000 mc, è consentito un ulteriore aumento massimo del 15 per cento sul volume eccedente i 500 mc.Le percentuali citate sono aumentate di un ulteriore 5 per cento, qualora all'ampliamento si accompagni l'introduzione e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, secondo criteri di sostenibilità ambientale. Il volume lordo massimo dell'ampliamento non dovrà essere, in ogni caso, superiore a 200 mc per unità immobiliare destinata ad uso abitativo.
3. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello abitativo l'ampliamento della superficie coperta non può essere superiore complessivamente al 20 per cento.
4. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, in relazione agli edifici di cui ai commi 2 e 3, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali.
5. Gli ampliamenti di cui ai commi 2 e 3 saranno realizzati in contiguità al fabbricato esistente, nel rispetto dei limiti materiali e giuridici esistenti. Inoltre, gli ampliamenti possono riguardare l'utilizzo, ai fini dell'ampliamento consentito, di terrazzi, solai e altre superfici analoghe.
6. L'ampliamento può essere realizzato anche in momenti successivi e, comunque, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.
7. Gli interventi di cui al presente articolo sono effettuati, comunque, nel rispetto della normativa relativa alla stabilità degli edifici, e di ogni altra normativa tecnica nonché delle disposizioni del codice civile e delle leggi speciali a tutela dei diritti dei terzi.
8. L'unità immobiliare oggetto di ampliamento deve essere assistita da provvedimento concessorio rilasciato dall'ente locale, nel rispetto delle limitazioni che saranno stabilite con il decreto del Presidente della Regione di cui al comma 9 del successivo articolo 5.
9. Resta salva la possibilità di avvalersi dell'asservimento dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua.

## Articolo 3

### Interventi straordinari di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

1. La Regione promuove il rinnovamento e il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e la ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati a standard qualitativi,

architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza nonché, in particolare, alla normativa antisismica.

2. In deroga alle previsioni dei regolamenti e agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali con aumento fino al 35 per cento della volumetria esistente o fino al 35 per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso.

3. La deroga di cui al comma 2 è consentita a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive di bioedilizia o di fonti di energia rinnovabile o di risparmio delle risorse idriche e potabili, secondo criteri di sostenibilità ambientale e nel rispetto della normativa antisismica.

#### Articolo 4

##### Delocalizzazione

1. Per tutelare la sicurezza, l'ambiente e il paesaggio nonché per eliminare eventuali costruzioni insistenti su zone sottoposte a vincoli di inedificabilità imposti da norme successive alla data di realizzazione degli edifici residenziali e non residenziali, ai proprietari di edifici ricadenti nelle predette zone è consentito demolire e ricostruire gli stessi in aree diverse. Tale ricostruzione è subordinata alla dimostrazione del titolo di proprietà del terreno su cui insediare l'immobile che, comunque, non deve ricadere in aree vincolate o altrimenti destinate dagli strumenti urbanistici vigenti. La delocalizzazione, in particolare, potrà interessare gli edifici insistenti su aree dichiarate in dissesto idrogeologico o soggette a esondazioni, a forte impatto paesaggistico, in zone franose, in zone che non rispettano gli attuali limiti di distanza dal mare.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, in sede di ricostruzione è consentito un aumento del volume della nuova costruzione pari al 30 per cento di quello dell'immobile demolito, nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale e di quanto previsto dal successivo articolo.

3. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

#### Articolo 5

##### Semplificazione dei procedimenti

1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 sono realizzati previa denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, da presentare entro trenta giorni dall'effettivo inizio dei lavori.

2. La sussistenza di tutte le condizioni stabilite con la presente legge è asseverata, sotto propria responsabilità, dal progettista abilitato che sottoscrive la denuncia di inizio attività.

3. La denuncia, da presentare all'Ufficio comunale competente, è corredata da:

a) attestazione del titolo di legittimazione;

b) asseverazione di cui al comma;

c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio vigente;

d) altri documenti previsti dalla vigente normativa, ove ne ricorrano i presupposti;

e) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie, se lo stesso riguarda interventi di edilizia residenziale ovvero se la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali e la sua coerenza con l'aspetto paesaggistico tutelato dalle vigenti disposizioni.

4. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non potranno, comunque, realizzarsi:

1) nelle aree gravate da vincolo di inedificabilità assoluta ivi comprese quelle insistenti nelle zone A dei parchi regionali e delle aree naturali ed archeologiche;

2) sugli immobili abusivi anche oggetto di ordinanza di demolizione, a prescindere da eventuali impugnative dell'ordinanza stessa;

3) sugli immobili privati situazioni su area demaniale, salvo quanto previsto dall'articolo 4;

4) sugli immobili soggetti da altre vigenti disposizioni a vincoli di inedificabilità assoluta.

5. Sugli immobili e nelle aree soggetti a vincoli diversi del precedente comma 4, gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 possono essere realizzati a condizione del rilascio di nulla osta, autorizzazione o altro atto di assenso comunque denominato da parte delle autorità preposte alla tutela dei vincoli. In tali casi, il diniego potrà essere disposto solo se l'intervento progettato sia concretamente e motivatamente incompatibile con l'interesse tutelato dal vincolo.

Qualora gli enti e le amministrazioni tenuti a rilasciare l'autorizzazione, il nulla osta o l'assenso comunque denominato non provvedano alla relativa comunicazione entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, l'autorizzazione, il nulla osta o l'assenso comunque denominato si intendono resi favorevolmente.

6. Relativamente agli immobili di cui all'articolo 12, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, la denuncia di inizio di attività è presentata, altresì, alla competente Soprintendenza ai fini della verifica di cui al comma 2 del medesimo articolo 12. Ove entro trenta giorni dalla ricezione della denuncia la Soprintendenza non avrà provveduto a comunicare al Comune le proprie determinazioni si intende che la verifica abbia avuto esito negativo.

7. Per gli immobili non soggetti a vincoli, i Comuni, entro trenta giorni dalla ricezione della denuncia di inizio attività, possono imporre modalità costruttive con riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

8. Per la riqualificazione degli immobili siti nei centri storici non soggetti a vincoli, la denuncia di inizio attività è presentata altresì alla competente Soprintendenza, che può imporre, entro trenta giorni, ulteriori modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto del contesto storico, architettonico e ambientale. #

9. Con apposito decreto del Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, sentito il parere della competente commissione legislativa, oltre a quanto stabilito dal comma 8 dell'articolo 2, saranno individuati gli ambiti relativi ai beni culturali e alle zone di pregio ambientale e paesaggistico nei quali gli interventi di cui ai commi 2 e 3 potranno essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni sopra richiamate. In tali ambiti gli interventi, comunque, potranno essere realizzati, purché finalizzati anche alla riqualificazione di zone degradate. #

#### Articolo 6

##### Controlli dei comuni

1. I Comuni, a fini conoscitivi e di controllo, provvedono a istituire e aggiornare l'elenco degli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti.

#### Articolo 7

##### Oneri concessori

1. Per gli interventi di cui all'articolo 2 il contributo per gli oneri di costruzione è commisurato al solo ampliamento richiesto.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 3 il contributo di costruzione è determinato in ragione dell'ottanta per cento per la parte eseguita in ampliamento e del venti per cento per la parte ricostruita.

3. Nel caso di edifici o unità immobiliari destinate a prima abitazione, gli oneri di costruzione dovuti vengono ridotti del cinquanta per cento.

4. Per la ricostruzione degli edifici demoliti in altre zone di cui all'articolo 4, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento.

5. Per gli ampliamenti di edifici ricadenti in zone dotate delle urbanizzazioni primarie e secondarie, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione.

6. I comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione o incentivi di carattere economico nel caso in cui il soggetto interessato all'ampliamento o alla ricostruzione dell'edificio utilizzi tecniche della bioedilizia, del risparmio energetico o energie rinnovabili.

#### Articolo 8

Ulteriore sostegno economico per la realizzazione della prima casa.

1. I nuclei familiari composti anche da giovani coppie privi della prima casa possono accedere a mutui agevolati concessi da istituti bancari convenzionati con la Regione siciliana ad un tasso di interesse pari alla metà di quello corrente per la costruzione o ricostruzione del predetto immobile.
2. L'Assessore regionale per i lavori pubblici è autorizzato a concedere agli istituti di cui al comma 1 contributi in annualità costanti sugli interessi dei mutui contratti dai nuclei familiari le finalità di cui al richiamato comma 1.
3. Le modalità, le condizioni, i requisiti e i limiti per accedere al beneficio di cui al comma 1 saranno disciplinati da apposito regolamento da adottarsi da parte dell'Assessore regionale per i lavori pubblici, previa deliberazione della Giunta regionale, sentita la competente Commissione legislativa.
4. I mutui di cui al presente articolo possono coprire sino al 100 per cento del prezzo di realizzazione/ricostruzione nel rispetto dei seguenti limiti: a) la superficie utile dell'immobile, calcolata ai sensi della legge n. 392 del 1968, non deve essere superiore a mq. 110; b) l'importo massimo del mutuo ammesso a contributo non deve essere superiore a euro 120.000.
5. All'onere finanziario di cui al presente articolo si provvede attraverso specifica previsione nel bilancio regionale.
6. Per la costruzione o ricostruzione di cui al comma 1 è consentito, altresì, l'abbattimento del costo di costruzione e degli oneri accessori nella misura del 50 per cento previsto dalle vigenti disposizioni.

#### Articolo 9

Efficacia delle disposizioni della presente legge

1. Le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 7 hanno validità per un periodo massimo di due anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge.

#### Articolo 10

Entrata in vigore

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana ed entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.