



ELIO CAPRÌ

# IL PIANO CASA DELLA REGIONE SICILIANA

**GUIDA AL PIANO CASA**

**Legge Regionale 23 marzo 2010, n. 6**

*Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana 26 marzo 2010, n. 14*

CD-ROM ALLEGATO



**GRAFILL**

Elio Caprì

## IL PIANO CASA DELLA REGIONE SICILIANA

ISBN 13 978-88-8207-395-4

EAN 9 788882 073954

I book dei lavori pubblici, 18

Prima edizione, aprile 2010

© **GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

Finito di stampare nel mese di aprile 2010

presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.** Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di Legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	p.	5
<b>LA LEGGE REGIONALE 23 MARZO 2010, N. 6</b> .....	"	9
<i>Edifici esistenti con tipologie unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici. Gli interventi di ampliamento</i> .....	"	10
<i>Schema riassuntivo per gli interventi di ampliamento</i> .....	"	11
<i>Edifici esistenti ad uso residenziale. Gli interventi di demolizione e ricostruzione</i> .....	"	12
<i>Schema riassuntivo per gli interventi di demolizione e ricostruzione</i> .....	"	13
<i>Edifici esistenti ad uso non residenziale. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici abitativi ad uso diverso dall'abitazione</i> .....	"	13
<i>Schema riassuntivo per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione</i> .....	"	14
<i>Gli interventi per favorire la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi</i> .....	"	14
<i>Schema riassuntivo per gli interventi di aree a verde pubblico e a parcheggio</i> .....	"	15
<i>Gli oneri per i Comuni</i> .....	"	16
<i>Schema riassuntivo degli oneri a carico dei Comuni</i> .....	"	17
<i>Rendimento energetico degli edifici</i> .....	"	17
<i>Ambiti urbani e territoriali esclusi dagli interventi previsti dalla Legge</i> .....	"	18
<b>IL TESTO DELLA LEGGE REGIONALE 23 MARZO 2010, N. 6</b> <i>Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio</i> .....	"	21
<b>MODULISTICA</b> .....	"	35
<b>1. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</b> .....	"	36
1a. RELAZIONE TECNICA .....	"	39
1b. DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA .....	"	45
(per ampliamento edificio esistente) .....	"	45
1c. DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA .....	"	47
(per demolizione e ricostruzione edificio esistente) .....	"	47
1d. DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI .....	"	49

1e. CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE.....	p.	51
1f. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ .....	"	52
1g. DICHIARAZIONE PREVENZIONE INCENDI.....	"	53
1h. DICHIARAZIONE IMPIANTO ELETTRICO.....	"	54
1i. DICHIARAZIONE IMPIANTO FOGNARIO.....	"	55
1j. RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	"	56
1k. SILENZIO-ASSENZO PRESA D'ATTO .....	"	58
<b>2. DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA .....</b>	"	<b>60</b>
<b>3. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ ...</b>	"	<b>63</b>
<b>4. ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE.....</b>	"	<b>64</b>
4a. COMUNICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO .....	"	64
4b. RICHIESTA INTEGRAZIONI.....	"	65
4c. ELENCO DEGLI INTERVENTI AUTORIZZATI .....	"	68
4d. DETERMINA SINDACALE SPESE ISTRUTTORIA.....	"	69
4e. DELIBERAZIONE CONSILIARE APPLICAZIONE LEGGE .....	"	70

#### **STRALCI DELLE NORMATIVE**

<b>CITATE NELLA LEGGE REGIONALE DEL 23 MARZO 2010, N. 6 .....</b>	"	<b>71</b>
Intesa Stato Regioni del 1 aprile 2009 .....	"	71
Legge 28 febbraio 1985, n. 47 .....	"	74
Legge Regionale 10 agosto 1985, n. 37 .....	"	75
Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71 .....	"	76
Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 .....	"	78
Legge Regionale 26 marzo 2002, n. 2 .....	"	83
Legge 21 dicembre 2001, n. 443.....	"	84
Legge Regionale 31 maggio 1994, n. 17 .....	"	90
Legge 28 gennaio 1977, n. 10 .....	"	92
Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 .....	"	94
Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009.....	"	98
Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 .....	"	101
Legge Regionale 4 gennaio 1984, n. 1 .....	"	102
Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 9 maggio 2001 .....	"	103

#### **QUADRO SINOTTICO NORMATIVE PIANO CASA DELLE ALTRE REGIONI .....**

	"	109
--	---	-----

<b>SITOGRAFIA .....</b>	"	<b>111</b>
-------------------------	---	------------

<b>GUIDA ALL'INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE .....</b>	"	<b>113</b>
Requisiti minimi hardware e software .....	"	113
Procedura per la richiesta della "password utente".....	"	113
Procedura per l'installazione del software .....	"	113
Registrazione ed utilizzo del software .....	"	114

## PREMESSA

La Conferenza Unificata, in seduta straordinaria, tra Stato, Regioni e Autonomie Locali del 1 aprile 2009, ha sancito l'Intesa sulle misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia nel settore privato.

Le Regioni, con tale Intesa, si impegnavano ad emanare entro e non oltre 90 giorni, e quindi entro e non oltre il 30 giugno 2009, proprie leggi con i seguenti obiettivi:

- a) regolamentare interventi – che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni – al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque di volumetria non superiore ai 1.000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;
- b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento;
- c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.

Tutte le Regioni italiane, pur non rispettando il termine ordinatorio del 30 giugno 2009, hanno provveduto ad emanare leggi Regionali contenenti norme che consentono ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni e volumetrie aggiuntive e che promuovono tecniche costruttive sostenibili e fonti energetiche rinnovabili.

Tutte queste Leggi Regionali, nonché la stessa Intesa tra Stato, Regioni e Autonomie Locali, vengono definite Leggi "Piano Casa".

Occorre rammentare che il "Piano Casa" nasce a livello nazionale con il Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con la Legge 6 agosto 2008, n. 133, come programma straordinario di interventi per l'edilizia residenziale pubblica e cioè per l'edilizia sovvenzionata, convenzionata-agevolata, per l'edilizia privata convenzionata, per tutta quella edilizia cioè di risposta ad una domanda sociale e che prevede un piano di finanziamenti da parte dello Stato e delle Regioni.

Tale “Piano Casa” non è ancora stato definito per le problematiche legate alle complesse intese istituzionali e per l’emanazione di provvedimenti legislativi che riguardano il settore dell’edilizia e dell’urbanistica.

Il Piano Casa per l’edilizia privata, definito anche Piano Casa 2, nasce successivamente al Piano Casa per l’edilizia residenziale pubblica con l’Intesa del 1 aprile 2009 e non prevede interventi finanziari da parte dello Stato e delle Regioni ma la possibilità di interventi privati di ampliamenti e di demolizione e ricostruzione su immobili di proprietà.

Con la Legge Regionale 23 marzo 2010, n. 6, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* della Regione Siciliana n. 14 del 26 marzo 2010, anche la Regione Siciliana ha emanato un articolato normativo a sostegno dell’attività edilizia privata e per la riqualificazione del patrimonio edilizio, attenendosi agli obiettivi e alle disposizioni contenute nell’Allegato del 31 marzo 2009 dell’Intesa Stato, Regioni e Autonomie Locali del 1 aprile 2009 sul Piano Casa.

Non si possono rilevare nella Legge Regionale emanata, alcune criticità che porteranno molto probabilmente ad un successivo intervento del legislatore siciliano. Si rileva che all’articolo 6 “Semplificazione e snellimento delle procedure” gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono subordinati al rilascio della Concessione Edilizia o alla Denuncia di inizio attività; di fatto sono stati equiparati due diversi titoli abilitativi che prevedono modalità, tempistica, documentazione ed elaborati diversi.

Inoltre nella Regione Siciliana non risulta chiaro se si applica il Testo Unico in Materia di Edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Con l’articolo 14 della Legge Regionale 26 marzo 2002, n. 2 il legislatore aveva stabilito che in Sicilia si applicano le disposizioni di cui all’articolo 1 commi 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge 21 dicembre 2001, n. 443. Con tale recepimento veniva introdotto in Sicilia il procedimento relativo alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) e per alcuni specifici interventi edilizi; non risulta però recepito in tutto il suo articolato il D.P.R. n. 380/2001 con tutte le relative procedure e normative di riferimento in esso previste. Di fatto in Sicilia, alcune Amministrazioni applicano la normativa e le procedure previste dalla L.R. n. 71/1978, dalla L.R. n. 37/1985 e dall’articolo 2 della L.R. n. 17/1994 e con i relativi titoli abilitativi (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, comunicazione); altre applicano l’articolo 14 della L.R. n. 2/2002, con il relativo titolo abilitativo (D.I.A.) altre Amministrazioni applicano la normativa e le procedure previste dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e con i relativi titoli abilitativi (D.I.A. e Permesso di Costruire).

Altra criticità è costituita dalle norme in materia di rendimento energetico degli edifici e delle tecniche di bioedilizia. L’articolo 9 rimanda al Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009 che, occorre sottolineare, forniscono delle linee guida per la certificazione energetica e ri-

mandano alle singole Regioni e alla loro potestà legislativa l'attuazione delle stesse. Nella Regione Siciliana non è stato ancora emanato un tale atto normativo a differenza di molte Regioni italiane come ad esempio la Regione Emilia Romagna con la Legge n. 156/2008, la Regione Toscana con la Legge n. 39/2005, la Regione Puglia con il Regolamento n. 24/2007, la Regione Lombardia con la Legge n. 24/2006, la Regione Lazio con la Legge n. 6/2008.

Anche l'obbligo e le agevolazioni previste all'articolo 3 per gli interventi di demolizione e ricostruzione per l'uso di tecniche costruttive di bioedilizia e di fonti energetiche rinnovabili, non essendovi un preciso riferimento legislativo o regolamentare nell'ambito della nostra Regione, potranno costituire una difficoltà operativa e procedurale nell'applicazione della Legge.

Il testo è articolato con una prima parte che individua tutti gli interventi e gli ambiti previsti nella Legge Regionale. Una seconda parte riporta il testo della Legge Regionale 23 marzo 2010, n. 6. Una terza parte riporta la modulistica essenziale e necessaria da redigere da parte dei tecnici e da parte delle Amministrazioni Comunali. Sono state riportate a seguire, per comodità di consultazione, gli stralci delle normative citate nella Legge Regionale. Nell'ultima parte è riportato un quadro riassuntivo di tutte le Leggi Regionali emanate dalle altre Regioni in materia di "Piano Casa".

Nell'appendice (in CD-ROM) sono riportati tutti i modelli di cui alla parte terza, tutta la Normativa Regionale e Nazionale citata e di riferimento nella Legge Regionale e il testo integrale di tutte le Leggi emanate dalle altre Regioni italiane in materia di "Piano Casa".





## LA LEGGE REGIONALE 23 MARZO 2010, N. 6

La Regione Siciliana con la Legge Regionale 23 marzo 2010, n. 6 ha approvato le norme relative all'intervento regionale per il settore edilizio privato. La Legge "*Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio*" è stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* della Regione Siciliana, Parte Prima, n. 14, del 26 marzo 2010.

Le finalità della Legge, come riportate all'articolo 1, sono quelle di incentivare la messa in sicurezza e/o la riduzione del rischio sismico e idrogeologico nonché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso la qualità architettonica e l'efficienza energetica, mediante l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e l'uso di tecniche costruttive della bioedilizia.

L'ambito di applicazione della Legge è limitata a:

- a) Edifici esistenti con tipologia unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici (articolo 2).

Le specifiche per gli edifici di cui al punto a) sono:

- edifici ultimati entro la data del 31 dicembre 2009;
- edifici realizzati a seguito di un regolare titolo abilitativo edilizio;
- edifici che siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto;
- edifici che al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data di presentazione dell'istanza di ampliamento o di demolizione e ricostruzione.

- b) Edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale (articolo 3).

Le specifiche per gli edifici di cui al punto b) sono:

- edifici ultimati entro la data del 31 dicembre 2009;
- edifici realizzati a seguito di un regolare titolo abilitativo;
- edifici che al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio siano in regola con il pagamento della TARSU e della TIA e dell'ICI alla data di presentazione dell'istanza.

- c) Edifici esistenti con destinazione d'uso non residenziale (articolo 10).

Le specifiche per gli edifici di cui al punto c) sono:

- edifici ultimati entro la data del 31 dicembre 2009;
- edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee classificate "D" dagli strumenti urbanistici generali;
- sono esclusi gli edifici a carattere alberghiero, turistico-ricettivo e commerciali.

d) La Legge inoltre prevede misure compensative per favorire la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi (articolo 8).

Le specifiche per questo tipo di intervento sono:

- aree di proprietà privata;
- aree con vincolo a verde pubblico anche attrezzato;
- aree con vincolo a verde agricolo;
- realizzazione in superficie di verde pubblico.

Le Legge prevede un arco temporale di vigenza in quanto tutte le istanze relative agli interventi previsti e consentiti devono essere presentate entro ventiquattro mesi a decorrere dalla data della Deliberazione Consiliare che i Comuni sono tenuti ad approvare entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della stessa Legge e pertanto entro la data del 25 luglio 2010; Deliberazione Consiliare con la quale i Comuni possono escludere, limitare o prevedere altre modalità applicative degli interventi previsti dalla Legge su immobili o zone del proprio territorio.

Le istanze devono essere corredate dal titolo abilitativo dell'edificio preesistente e dalla quietanza di versamento delle spese di istruttoria.

### ***Edifici esistenti con tipologie unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici. Gli interventi di ampliamento***

Gli interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti con tipologia unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici sono consentiti per gli edifici di volumetria non superiore a 1.000 m<sup>3</sup>.

Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati solo sugli edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi tutti gli immobili che hanno usufruito del condono edilizio salvo per quegli immobili che hanno ottenuto l'accertamento di conformità previsto dall'articolo 13 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e di cui all'articolo 1 della Legge Regionale 10 agosto 1985, n. 37.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali ma devono comunque rispettare le distanze minime previste da tutta la normativa vigente compresa la normativa antisismica.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alle verifiche delle condizioni statiche dell'intero edificio e all'eventuale adeguamento strutturale dello stesso nel caso che la verifica effettuata non corrisponda ai vigenti criteri di sicurezza antisismica.

L'ampliamento è consentito nei limiti del 20% del volume esistente per ogni unità immobiliare e a condizione che il progetto di ampliamento sia armonizzato in un progetto unitario con il restante volume edilizio già realizzato. I nuovi volumi non possono comunque eccedere il limite di 200 m<sup>3</sup> per l'intero corpo di fabbrica. Il nuovo volume per singola unità immobiliare non può comunque eccedere il limite di 200 m<sup>3</sup>.