

presenta

GIURIDICAMENTE

Rassegna convegnoistica di cultura giuridica e diritto applicato,
dedicata agli operatori di Polizia Locale della Regione Sicilia

Il Controllo edilizio: Piano Casa nella Regione Sicilia,
strutture precarie, interventi e limiti
in caso di decadenza del PRG

Arch. Mario SIDOTI MIGLIORE

Capo d'Orlando, 13.06.2015

presenta

GIURIDICAMENTE

Rassegna convegnoistica di cultura giuridica e diritto applicato,
dedicata agli operatori di Polizia Locale della Regione Sicilia

**Il Controllo edilizio:
Piano Casa nella Regione Sicilia**

Arch. Mario SIDOTI MIGLIORE

Capo d'Orlando, 13.06.2015

PIANO CASA NAZIONALE

Premesse legislative

1. L'esigenza da parte del Governo, delle Regioni e degli EE.LL. di **individuare misure che contrastino la crisi economica**, in particolare quella del **settore edilizio/abitativo** in materia di legislazione concorrente, quale quella del governo del territorio.

2. L'esigenza di **rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie**, introducendo incisive **misure di semplificazione procedurale** per l'attività edilizia.

3. L'esigenza di **favorire**, per la circostanza, **lavori di modifica del patrimonio edilizio esistente**, offrendo **incentivi e sgravi economici**.

PIANO CASA NAZIONALE

Intesa in
Conferenza
Unificata
Stato,
Regioni e
Autonomie
Locali
01.04.2009

Oggetto: **Misure di rilancio economia attraverso l'attività edilizia.**

Finalità: Promozione di misure straordinarie per la **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, la sua **messa in sicurezza dal rischio sismico ed idrogeologico**, la ricerca della **qualità architettonica**, l'utilizzo di **fonti energetiche alternative** e della **bio-edilizia**.

Limiti: **Esclusi edifici abusivi**, quelli nei **centri storici** o in aree ad **inedificabilità assoluta**.

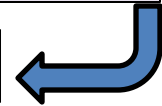
Iter:

Sottoscritta 31.03.2009



Ratificata 01.04.2009

Pubblicata su GURI n. 98 del 29.04.2009



PIANO CASA NAZIONALE

Impegno del Governo

Decreto Legge 25.06.2008, n. 112
convertito con Legge 06.08.2008, n. 133

Entro 10 gg. Decreto Legge per semplificare alcune procedure di competenza esclusiva dello Stato, al fine di rendere più rapida ed efficace l'azione amministrativa di disciplina dell'attività edilizia.

Studio di fattibilità per un nuovo Piano Casa per soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie disagiate

Decreto Legge 13.05.2011, n. 70
convertito con Legge 12.07.2011, n. 106

Intesa in
Conferenza
Unificata
Stato,
Regioni e
Autonomie
Locali
01.04.2009

PIANO CASA NAZIONALE

Impegno delle Regioni

Intesa in
Conferenza
Unificata
Stato,
Regioni e
Autonomie
Locali
01.04.2009

Entro 90 gg. approvare proprie Leggi ispirate ai seguenti obiettivi in favore dell'edilizia residenziale uni-bifamiliare o < 1000 mc.:

a)Regolamentare interventi per migliorare qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il 20% volumetria esistente o, comunque, non oltre 200 mc.;

b)Disciplinare la demolizione e ricostruzione entro il 35% volumetria esistente per miglioramento qualità architettonica, efficientamento energetico, utilizzo fonti energetiche rinnovabili, secondo criteri di sostenibilità ambientale;

c)Introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione dei precedenti interventi, in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.

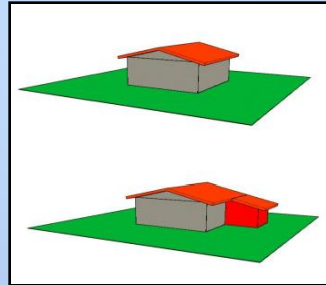
PIANO CASA NAZIONALE

Soggetti destinatari e interventi ammessi

Intesa in
Conferenza
Unificata
Stato,
Regioni e
Autonomie
Locali
01.04.2009



*Proprietari
di immobili*



Ampliamenti



Demolizione



e Ricostruzione

PIANO CASA NAZIONALE

Intesa in
Conferenza
Unificata
Stato,
Regioni e
Autonomie
Locali
01.04.2009

Azioni

Norme statali e regionali per
semplificazione procedimenti
e premialità volumetrica per
rilancio attività edilizia
residenziale



Destinatari

Proprietari immobili
uni - bifamiliari e
comunque ≤ 1000 Mc.



PIANO CASA NAZIONALE



PIANO CASA NAZIONALE

Tipologie d'intervento

Intesa in
Conferenza
Unificata
Stato,
Regioni e
Autonomie
Locali
01.04.2009

Ampliamento $\leq 20\%$ del volume esistente, comunque ≤ 200 Mc., salve ulteriori forme d'incentivazione volumetrica regionali



Demolizione e ricostruzione $\leq 35\%$ del volume esistente, con obbligo di migliorare la qualità architettonica dell'abitare, salve ulteriori tipologie d'intervento regionali



RECEPIMENTO PIANO CASA

REGIONE	ESTREMI
ABRUZZO	L.R 19 agosto 2009 n. 16
BASILICATA	L.R 7 agosto 2009 n. 25
CAMPANIA	L.R 28 dicembre 2009 N°19
CALABRIA	In corso di definizione presso la giunta regionale
EMILIA ROMAGNA	L.R 6 luglio 2009 n. 6
FRIULI VENEZIA GIULIA	L.R. 11 novembre 2009 n°19
LAZIO	L.R. 11 agosto 2009 n. 21 Rett. in BUR n.38 del 14 ottobre 2009
LIGURIA	L.R.3 novembre 2009 n. 49
LOMBARDIA	L.R 16 luglio 2009 n. 13 - D.d.u.o. n. 8114 del 4 agosto 2009 - D.g.r. n. 8/10134 del 7 agosto 2009 - D.d.g. n. 8554 del 19 agosto 2009 - D.d.u.o. n. 10411 del 14 ottobre 2009
MARCHE	L.R 8 ottobre 2009 n. 22 - delibera 1991/2009 - L.R. 30 novembre 2009 n°29
MOLISE	L.R. 11 dicembre 2009 n°30
PIEMONTE	L.R 14 luglio 2009 n. 20 Circolare 21 settembre 2009 n.4/PET
PUGLIA	L.R 30 luglio 2009 n. 14 Rett. in BUR n.150 del 24 settembre 2009
SARDEGNA	L.R. 23 ottobre 2009 n. 4
SICILIA	In corso di definizione
TOSCANA	L.R 8 maggio 2009 n. 24
UMBRIA	L.R 26 giugno 2009 n. 13 Delibera n. 1063 del 27 luglio 2009
VALLE D'AOSTA	L.R 4 agosto 2009 n. 24
VENETO	L.R 8 luglio 2009 n. 14 Delibera n. 2499 del 4 agosto 2009 L.R 9 ottobre 2009 - n. 26 Circolare 29 settembre 2009 n.4
PROVINCIA BOLZANO	Delibera n. 1609 del 15 giugno 2009
PROVINCIA TRENTO	L.P. 28 marzo 2009 n°2 - delibera 814/2009

Ultima a
quasi
2 anni
dall'Intesa

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Premessa
legislativa

1. Recepire ed **attuare l'Intesa in Conferenza Unificata Stato, Regioni e Autonomie Locali dell'01.04.2009**, legiferando in favore di iniziative volte al rilancio dell'economia mediante **agevolazioni e semplificazioni nel settore edilizio/abitativo**.

2. *Migliorare il patrimonio edilizio esistente e la qualità abitativa degli immobili, favorendo l'utilizzo di soluzioni tecnologiche ecosostenibili, tra cui l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e la riduzione del rischio sismico, nonché adeguare, in conseguenza, gli standards urbanistici.*

PIANO CASA REGIONE SICILIA

NORME PER IL SOSTEGNO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
E
LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
(GURS 26.03.2010, n. 14)

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



FINALITÀ

Promozione di misure straordinarie per la **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, la sua **messa in sicurezza dal rischio sismico ed idrogeologico**, la ricerca della qualità architettonica, l'utilizzo di fonti energetiche alternative e della bio-edilizia.

LIMITI

Esclusi edifici abusivi, quelli nei **centri storici** o in **aree ad inedificabilità assoluta**.

PIANO CASA REGIONE SICILIA

TEMPI DI ATTUAZIONE

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6
(GURS 26.03.2010, n. 14)



Entrata in
vigore
10/04/2010

Potere comunale per escludere e/o limitare
la sua applicazione entro
08/08/2010

Termine richiesta istanze comunali
per eseguire gli interventi entro il
07/08/2012

1^ Proroga al
07/08/2014

(L.R. 09/05/2012 n. 26, Art. 11, c. 2)

2^ Proroga al
31/12/2015

(L.R. 12/08/2014 n. 21, Art. 72, c. 5)

3^ Proroga al
31/12/2016

(L.R. 07/05/2015 n. 9, Art. 93)

PIANO CASA REGIONE SICILIA

SINTESI NORMATIVA

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6
(GURS 26.03.2010, n. 14)

Art. 1 Finalità

N. 12 Articoli

Art. 12 Entrata in vigore
(10.04.2010)

Art. 2 - 3 - 10 Interventi incentivanti, in ampliamento e con demolizione e ricostruzione, in deroga alla strumentazione urbanistica

Art. 11 Ambito di
applicazione

Art. 4 - 7 Oneri
concessori

Art. 5 - 6 Elenchi, semplificazione
e snellimento procedure

Art. 8 Misure compensative per favorire la
realizzazione di aree V.P. e Parcheggi

Art. 9 Norme in materia di rendimento
energetico negli edifici

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



Art. 1 – FINALITÀ

ATTUAZIONE INTESA
1° Aprile 2009

RILANCIO ATTIVITÀ EDILIZIA
Misure straordinarie a sostegno del settore

AZIONI
Sicurezza e/o riduzione rischio sismico e riqualificazione

Interventi da attuare perseguendo la **qualità architettonica e l'efficienza energetica**, con fonti rinnovabili e tecniche di bioedilizia

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 2 - AMPLIAMENTO EDIFICI

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

DESTINAZIONE D'USO
Residenziale e/o Uffici

TIPOLOGIA
Residenza uni o
bifamiliare
o < 1000 Mc.

REQUISITO
ultimazione al
31.12.2009

**Legittimazione edilizia, accatastati ed in regola con i tributi locali
alla data di rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento**

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 2 – **Tipologia unifamiliare**

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



Il carattere di unifamiliarietà di un fabbricato è ricavabile dalle sue caratteristiche architettoniche, in ragione del volume, della superficie, del numero e della funzione e caratteristica dei vani, in rapporto alle esigenze ed alla possibilità di utilizzo da parte di un unico nucleo familiare.

La circostanza che l'edificio non sia completamente isolato non vale ad escludere il carattere di unifamiliarietà.

La nozione di edificio unifamiliare assunta dalla norma, non è nella sua accezione strutturale, ma socio economica e coincide con la piccola proprietà immobiliare meritevole di un trattamento differenziato rispetto alle altre tipologie edilizie.

Devono conseguentemente essere considerate unifamiliari anche le case realizzate a schiera o in blocco ma strutturalmente funzionalmente indipendenti. **(TAR Brescia, Sez. I, Sent. 13,05,2011, n. 713)**

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 2 – **Tipologia bifamiliare**

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

Due porzioni di edificio possono considerarsi unità bifamiliare se realizzate in aderenza ed in abbinamento tra loro, siano come tali previste dall'iniziale progettazione, predisposta dai proprietari dell'area sulla quale siano destinate ad insistere, od almeno quelle che i proprietari dei fondi contigui intendono abbinare mediante progettazioni successive (l'una integrativa dell'altra), e non anche quelle realizzate dai medesimi in tempi diversi, in esecuzione di distinti autonomi progetti, richiedendosi un preventivo consenso dei proprietari, senza possibilità per abbinamenti non voluti.

(Cassazione civile, sez. II, 6 luglio 1984, n. 3973)

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 2 – Ultimazione lavori edifici preesistenti

**Entro il
31/12/2009**

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità (Art. 36 L.R. 71/78)

... si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente (Art. 31 L. 47/85, recepito con L.R. 37/85, c. 1)

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 2 – **Incremento volumetrico**

Deroga alla strumentazione urbanistica,
NO alle distanze ed alle norme sismiche

Progetto
unitario con
l'edificio

**MAX
20%
per U.I.**

<200 Mc
per corpo di
fabbrica

Suddivisibile proporzionalmente per U.I.

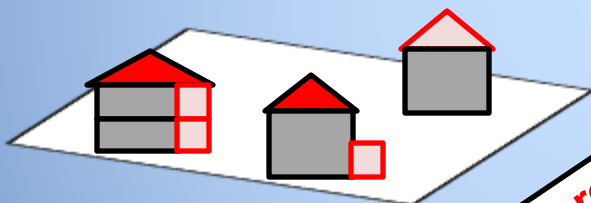
Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



PIANO CASA REGIONE SICILIA

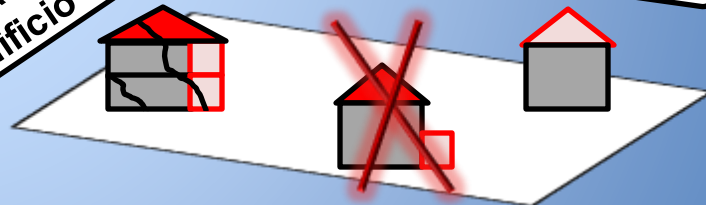
Art. 2 – Modalità d'intervento

In sopraelevazione solo quale recupero abitativo, anche con eventuale utilizzo di volumi accessori e/o pertinenziali regolarmente realizzati al 31.12.2009



In aderenza

Verificare la staticità dell'intero edificio



OK art. 13 L. 47/85

Esclusi gli edifici oggetto di condono

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

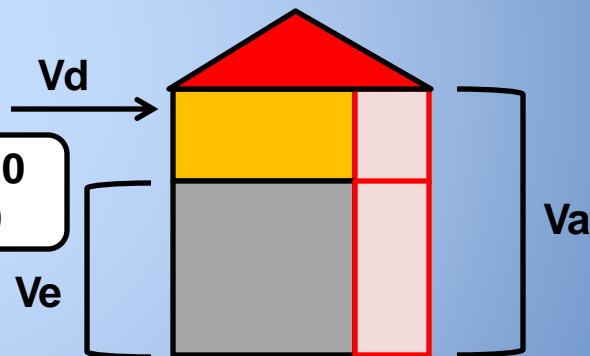


PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 2 – **Esempi concreti – N. 1**

Intervento con disponibilità di volume

Volume disponibile (V_d)= Mc. 400
Volume esistente (V_e)= Mc. 600



Ampliamento (V_a)= Mc. $600 \times 20\%$ = Mc. 120
Volume totale (V_t)= Mc. 1120

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



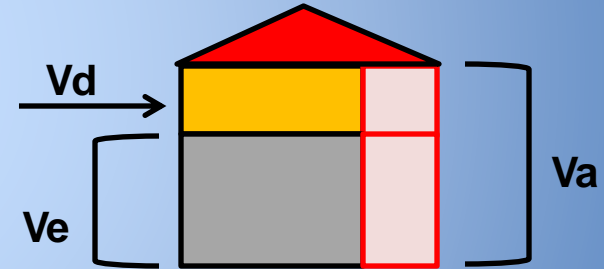
PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 2 – Esempi concreti – N. 2

Intervento con parte di volume oggetto di condono

Volume esistente legittimo (V_{el})= Mc. 600
Volume esistente condonato (V_{ec})= Mc. 400

Ampliamento (V_a)= Mc. $600 \times 20\%$ = Mc. 120
Volume totale (V_t)= Mc. 1120



N.B.: Molte le **riserve** sulla suddetta possibilità, stante che *in presenza di un dato normativo che non disciplini detta fattispecie deve ritenersi non applicabile in via analogica la norma ... in commento ... in quanto si tratta di norma a contenuto eccezionale per la quale non è dato all'interprete operare un'applicazione al di fuori delle ipotesi espressamente previste normativamente.* (V. Salamone, *Il «piano casa» nella Regione siciliana – Catania, 2010*)

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 3 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE EDIFICI

DESTINAZIONE D'USO
Residenziale

TIPOLOGIA
No limits

REQUISITO
ultimazione al
31.12.2009

**Legittimazione edilizia, accatastati ed in regola con i tributi locali
alla data dell'istanza di richiesta intervento**

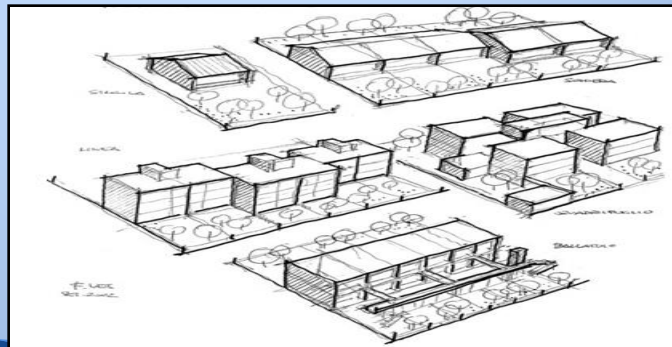
Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 3 – Tipologia No Limits

La norma **non indica alcuna tipologia** degli edifici oggetto degli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. Pertanto, potranno beneficiare della deroga sia i fabbricati indicati all'art. 2 (uni/bifamiliari) che plurifamiliari o condominiali).



Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

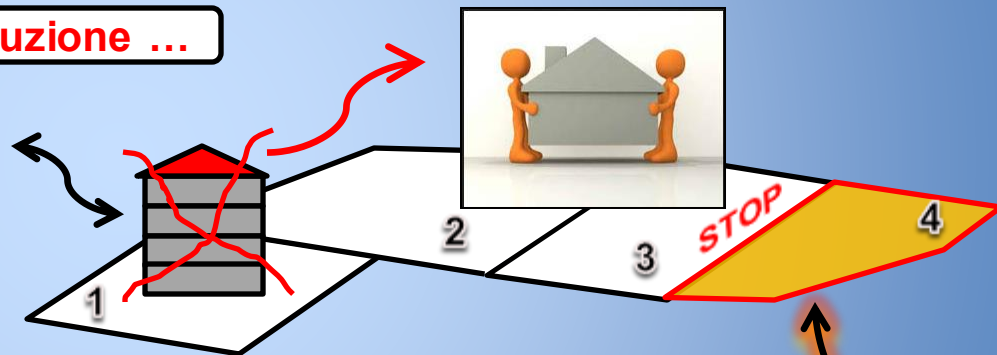


PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 3 – Modalità d'intervento

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

Demolizione e ricostruzione ...



... anche su area di sedime diversa interna alla stessa proprietà,
definita da particelle contigue senza soluzione di continuità ...

... ma NON destinate per attrezzature nè vincolate

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

Art. 3 – **Modalità d'intervento con ricostruzione su area di sedime diversa**

Su area originaria

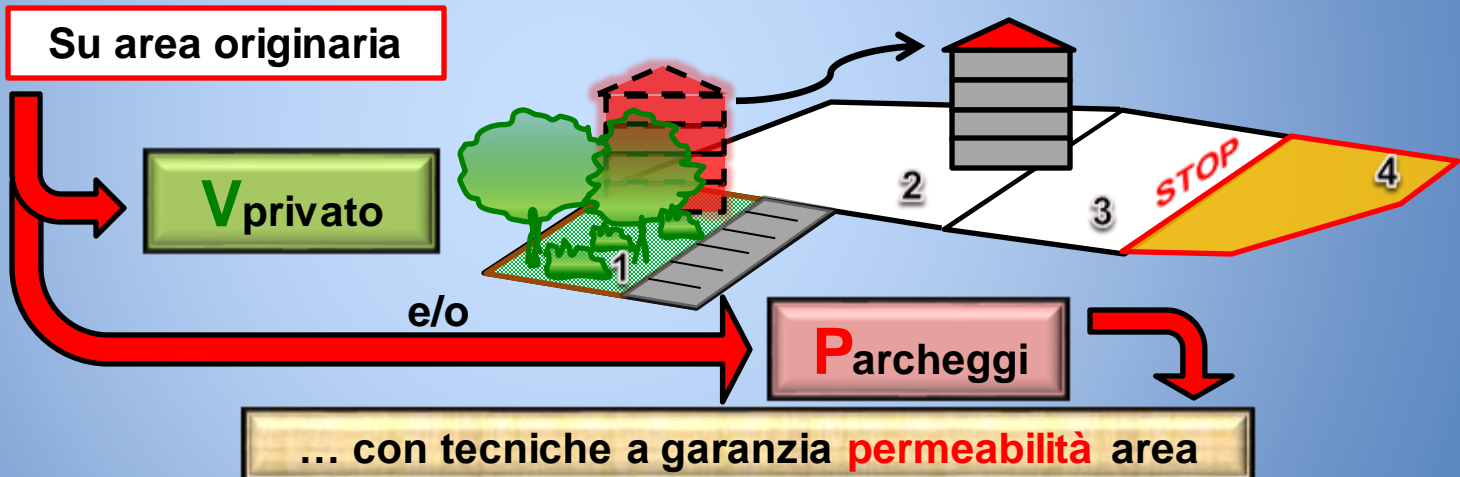
V privato

e/o

Parcheggi

... con tecniche a garanzia **permeabilità** area

Gli immobili mantengono la **stessa destinazione urbanistica**, salvi cambi destinazione uso ammessi



PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 3 – Incremento volumetrico

Deroga alla strumentazione urbanistica,
NO alle distanze ed alle norme sismiche

25%
Volume edifici
al 31.12.2009



Obbligo utilizzo tecniche
BIOEDILIZIA

MAX + 10%
= 35%
del Volume



Se utilizzati anche
FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI
(D.Lgs. N. 192 del 19.08.2005 e D.M. 26.06.2009)

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 3 – **Definizione caratteristiche tecniche costruttive per gli interventi di bioedilizia**

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

Si rinvia, entro 90 gg., a
successivo **Decreto Assessoriale**



Emanato il 07.07.2010
(GURS 23.07.2010, n. 33)



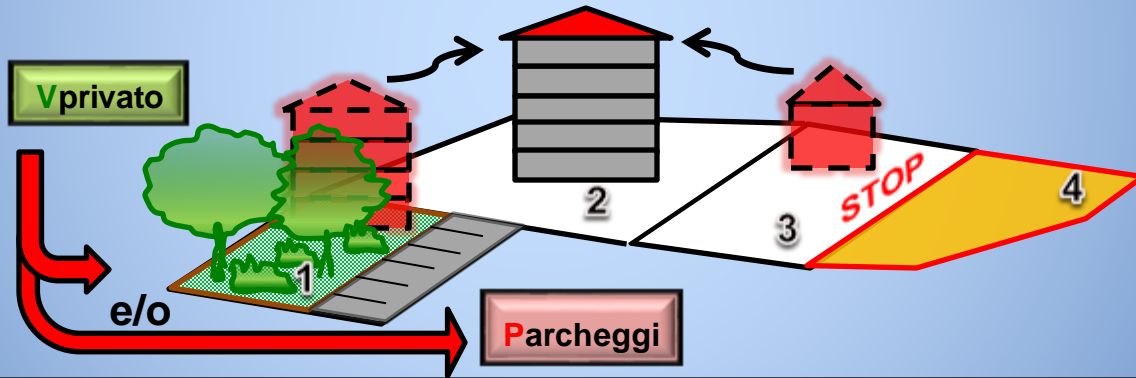
PIANO CASA REGIONE SICILIA

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



Art. 3 – **Esempio concreto**

**Intervento di accorpamento e
ricomposizione volumetrica**



**Amnesso se trattasi di uu.ii. per residenza/uffici ed in
deroga all'Hmax ed al numero di uu.ii. preesistenti**

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Artt. 4 e 7 – ONERI CONCESSORI

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

AMPLIAMENTI (ART. 2)
Riduzione tra 20 e 50%

DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE (ART. 3)
Riduzione del 50 + 50%

PREVENZIONE SISMICA
Riduzione di ulteriore 20%

Obbligo istituire apposito capitolo nei bilanci comunali, a destinazione **vincolata**, per fare confluire gli oneri *de quibus*

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Artt. 4 e 7 – **Riduzioni per Ampliamenti (art. 2)**

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



20%



IN RIFERIMENTO AL SOLO AMPLIAMENTO
ed in via generale

30%



In caso di **prima abitazione** (proprietario o avente titolo)

50%



In caso di **nuclei abitativi > 5**, al 31.12.2009, e/o con
soggetti **disabili a carico**, debitamente riconosciuti

+
30%



Incremento di ulteriore riduzione, in caso di adozione di
MISURE DI PREVENZIONE ANTISISMICA (Art. 7)

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Artt. 4 e 7 – **Riduzioni per Demolizione e Ricostruzione (art. 3)**

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

50%



Incentivo base applicabile in via generale

+
50%



In caso di **prima abitazione di giovani coppie di età ≤35 anni ed entro 5 anni dalla data di matrimonio**

+
30%



Incremento di ulteriore riduzione, in caso di adozione di **MISURE DI PREVENZIONE ANTISISMICA (Art. 7)**

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 5 – ELENCHI

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



REPORT INFORMATIVO
Interventi autorizzati

CONTROLLO A CAMPIONE
Semestrale su almeno 20% interventi

LIMITE APPLICABILITÀ LEGGE
Una sola volta per edificio



Obbligo invio relazione annuale all'ARTA, entro mese Febbraio, **pena** intervento sostitutivo commissariale e valutazione negativa per il dirigente preposto

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 6 – SEMPLIFICAZIONE E SNELLIMENTO PROCEDURE

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

TITOLI ABILITATIVI
C.E. (art. 36 L.R. 71/78) e
D.I.A. (art. 22 D.P.R. 380/01)

PRESENTAZIONE ISTANZE
Entro 24 mesi (fino al 08.08.2014,
prorogata fino al 31.12.2016)

ALLEGATI ALLE ISTANZE
Titolo abilitativo e spese istruttoria

Facoltà dei Comuni di escludere e/o limitare l'applicazione degli interventi di cui agli artt. 2 e 3 ad immobili o zone territoriali, per ragioni urbanistiche e/o paesaggistico/ambientali

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 6 – **TITOLI ABILITATIVI**: Concessione Edilizia_1

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



Nessuna indicazione sulle tipologie d'intervento soggette a C.E. o ammissibili a D.I.A.

Soccorre la Giurisprudenza (C.G.A. Sicilia, 25.05.2009, n. 481) che ha chiarito la discriminante tra gli interventi di ristrutturazione edilizia che necessitano di C.E., individuandola tra quelli di **ristrutturazione edilizia** indicati all'**art. 10 del DPR 380/2001**, che s'inquadrano nelle **«varianti essenziali»**, ex art. 4 L.R. 37/85.

(V. Salamone, Il «piano casa» nella Regione siciliana - Catania, 2010)

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 6 – TITOLI ABILITATIVI: Concessione Edilizia_2

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



DPR 380/2001- Art. 10 Interventi subordinati a permesso di costruire

- 1.a) Nuova costruzione
- 1.b) Ristrutturazione urbanistica
- 1.c) **Ristrutturazione edilizia** che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporta modifiche della volumetria ... o dei prospetti, ovvero che, **limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A**, comporta mutamenti della destinazione d'uso, nonché ... modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22.01.2014, n. 42

L.R. 37/85, Art. 4 – Determinazione delle variazioni essenziali

- a) Mutamento destinazione d'uso che implichi variazione standards urbanistici
- b) Aumento cubatura dell'edificio > 20%
- c) Aumento Su calpestabile e dell'altezza edificio >10%
- d) Riduzione limiti distanza confini e cigli stradali <10%
- e) Mutamento tipologia d'intervento su immobili esistenti, rispetto alla classificazione di cui all'art. 20 della L.R. 71/78
- f) Violazione norme antisismiche, non attinenti a fatti procedurali

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 6 – **TITOLI ABILITATIVI:** Denuncia Inizio Attività_1

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

DPR 380/2001 Art. 22 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Interventi **NON** riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6 (Attività edilizia libera) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici
2. Varianti a C.E. che **NON** incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che **NON** modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, **NON** alterano la sagoma dell'edificio e **NON** violano le prescrizioni contenute nella C.E
3. Le suddette D.I.A., **ai fini della vigilanza e del certificato di agibilità**, integrano il procedimento della C.E. del progetto principale e **possono essere presentate prima dell'ultimazione lavori**

(segue)

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 6 – **TITOLI ABILITATIVI:** Denuncia Inizio Attività_2

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

(a seguire)

Art. 22 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

In alternativa alla C.E.:

4. Per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, c. 1, lett.c).
5. Per quelli di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, se oggetto di **puntuale pianificazione** plano-volumetrica, tipologica, formale e costruttiva **debitamente approvata**. Se tale pianificazione risulta approvata anteriormente all'entrata in vigore della legge 21.12.2001 n. 443 (11.01.2002), il relativo **atto di ricognizione** deve avvenire **entro trenta giorni** dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde da esso, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale sia asseverata l'esistenza di piani attuativi con le suddette caratteristiche.
6. Per nuove costruzioni qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

Art. 6 – **TITOLI ABILITATIVI**: Denuncia Inizio Attività_3

NATURA GIURIDICA DELLA D.I.A.

Normativa

Art. 19 L. 241/1990
Art. 22 e segg. DPR 380/2001

Giurisprudenza

Ex multis, CdS, Ad. Plenaria, Sent. 29.07.2011, n. 15

TESI A
CONFRONTO

Atto amministrativo a formazione progressiva

Atto di parte o del privato, al quale non si applicano le regole tipiche del procedimento amministrativo

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

Art. 6 – **TITOLI ABILITATIVI:** Denuncia Inizio Attività_4

NATURA GIURIDICA DELLA D.I.A.

Pronunciamento del CdS,
Ad. Plenaria, Sent. 29.07.2011, n. 15

Atto di parte o del privato, al quale non si applicano le regole tipiche del procedimento amministrativo

Rappresenta esclusivamente un **atto formalmente e soggettivamente privato** diretto a comunicare la volontà di intraprendere un'attività direttamente ammessa dalla legge.

Il successivo **silenzio** della Pubblica Amministrazione, se **non** esercitato entro il **termine perentorio di 30 gg.**, assume rilievo significativo in quanto **produce l'effetto giuridico di preclusione per l'amministrazione stessa dell'esercizio del potere inibitorio**, ponendo fine al procedimento amministrativo diretto all'eventuale adozione dell'atto di divieto.

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 6 – **TITOLI ABILITATIVI:** Denuncia Inizio Attività_4

EFFETTI DEL DECORSO DEL TERMINE

La DIA consiste in una dichiarazione del privato, a cui la legge riconnette, in presenza di determinati requisiti, **effetti tipici**.

La **legittimazione del privato** non proviene più dallo schema “norma-potere-effetto”, ma il suo fondamento **lo si riscontra direttamente nella legge** e quindi nello schema “norma-fatto-effetto”.

La DIA pur non costituendo espressione di potestà pubblicistica **resta oggetto di poteri di controllo ed inibitori, anche dopo la scadenza del termine inibitorio di 30 gg.**, sempre comunque nel rispetto degli articoli quinquies e nonies della legge n. 241/1990.

Le esigenze di protezione dell'affidamento del privato, tuttavia, richiedono la sussistenza di alcuni **requisiti minimi**, in assenza dei quali la DIA deve ritenersi **inefficace**, con conseguente sottoposizione delle opere realizzate agli ordinari poteri repressivi dell'Amministrazione.

La DIA quindi è impugnabile dal terzo nell'ordinario termine di decadenza di 60 giorni, decorrenti dalla comunicazione al terzo del suo perfezionamento, ovvero, dalla conoscenza del consenso (implicito) all'intervento oggetto della stessa DIA (art. 29 del cpa).

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 8 – MISURE COMPENSATIVE PER FAVORIRE LA
REALIZZAZIONE DI AREE A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



AMBITI D'INTERVENTO
Aree private in VPA e P
ed in Zona Agricola interna
al perimetro c.u.

ATTUAZIONE INTERVENTI
Anche parzialmente, per singoli lotti

CONDIZIONI E MODALITÀ
P interrati con VPA in superficie, da
cedere al Comune, limiti H interpiano



Per le opere di che trattasi **NON** si applica la procedura dell'art. 2, c. 5, della L.R. 31.05.1994, n. 17

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 8 – CONDIZIONI E MODALITÀ

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

- a) Parcheggi intepiano con **H max 3,50 ml.**
- b) **Parcheggi interrati multipiano** su tutti i fronti, con esclusione rampe d'accesso.
- c) Aree soprastanti con **sistemazione a VP anche attrezzato**, con alberi di alto fusto.
- d) Prima del rilascio C.E. occorre **stipula atto d'obbligo** di cessione gratuita area VPA e relativa trascrizione, di vincolo a P e dell'obbligo a realizzare il VPA come da progetto.
- e) Realizzazione VPA **entro 6 mesi** dall'ultimazione dei parcheggi, **pena diniego agibilità ed avvio procedure acquisizione dei manufatti**, anche in caso di mancata cessione opere di VPA entro 3 mesi dalla loro realizzazione, nonché divieto utilizzo parcheggi prima della suddetta cessione aree a verde.



PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 8 – CONDIZIONI E MODALITÀ

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



L.R. 31.05.1994, n. 17 Art. 2 e smi – Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie

(omissis)

2. L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso **il termine di settantacinque giorni di cui al comma 5** decorre dalla data di integrazione dei documenti.

(omissis)

5. La domanda di concessione edilizia **si intende accolta qualora entro settantacinque giorni dal ricevimento dell' istanza**, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all' interessato il provvedimento motivato di diniego.

NON TROVA APPLICAZIONE IL
SILENZIO-ASSENSO

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 9 – NORME IN MATERIA DI RENDIMENTO
ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6

NORME APPLICATIVE

D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 e smi
D.M. Svil. Econ. 26.06.2009

MARCHIO DI QUALITÀ
Ambientale ed Energetica

REGISTRO COMUNALE
Edifici a certificazione energetica e
relativo marchio



La Regione s'impegna a promuovere una conferenza di servizi per favorire il fotovoltaico nei C.S.

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 10 – AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ADIBITI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



MODALITÀ D'INTERVENTO
Ampliamenti, anche con
Demolizione/Ricostruzione
edifici in zone D*

INCENTIVI
15 o 25% Sup. coperta + 10%
con utilizzo energie rinnovabili

ESCLUSIONI
Edifici a carattere alberghiero,
turistico/ricettivi e commerciali

(*) D.I. 02.04.1968, n. 1444, art. 2 - Zona D: Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati

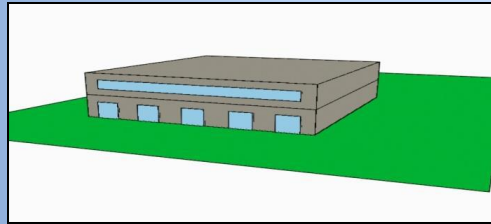
Interventi in **deroga** agli strumenti urbanistici, **NO** alle distanze minime ed alle norme antisismiche ed **entro i limiti di altezza degli edifici esistenti** alla data del 31.12.2009

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 10 – Modalità d'intervento in ampliamento

Deroga alla strumentazione urbanistica,
NO alle distanze ed alle norme sismiche

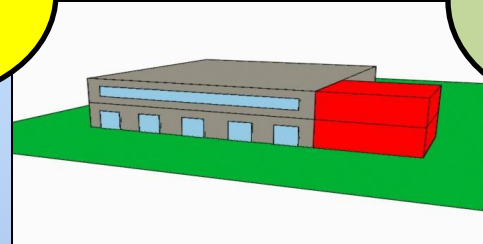
Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



**MAX
15%
Scop**



**≤ 400
Mq di
Scop**



**MAX + 10%
= 25%
della Scop**

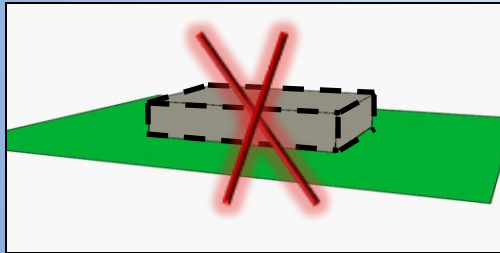
Se utilizzati
FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI
(D.Lgs. N. 192 del 19.08.2005 e D.M. 26.06.2009)

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 10 – **Modalità d'intervento
con demolizione/ricostruzione**

Deroga alla strumentazione urbanistica,
NO alle distanze ed alle norme sismiche

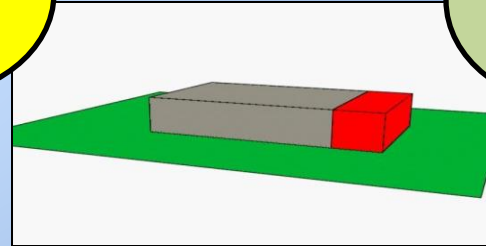
Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



**MAX
25%
Scop**



**≤ 400
Mq di
Scop**



**MAX + 10%
= 35%
della Scop**

Se utilizzati
FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI
(D.Lgs. N. 192 del 19.08.2005 e D.M. 26.06.2009)

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 11 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



OGGETTO DI DEROGA
Edifici ed aree di cui agli artt. 2,
3 e 10 e quelli soggetti a vincoli
non assoluti

RIDUZIONI
1/3 incremento volumetrico
previsto per interventi in zone
interne alle aree A e B dei
parchi e riserve naturali

ESCLUSIONI
Zone, edifici ed aree a vincolo



Si confermano le esclusioni e le limitazioni riguardanti
le tipologie di aree indicate negli articoli del Piano Casa

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 11 – **Ambiti esclusi**

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



- a) **_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, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione**
- b) **_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; per gli interventi realizzabili ai sensi della presente lettera i limiti massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo e detti interventi sono soggetti al preventivo nulla osta dell'ente competente**
- c) **_le fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici**

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 11 – **Ambiti esclusi**

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



- d) _le aree interessate da **vincolo assoluto di inedificabilità**, salvo quanto previsto dall'articolo 8 (ad es. **la realizzazione dei parcheggi nel sottosuolo** in zone soggette a vincolo aeroportuale o cimiteriale)
- e) _le **zone del demanio** statale, regionale, provinciale e comunale
- f) _gli **immobili oggetto di condono edilizio** nonché di ordinanza di demolizione, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37
- g) _gli **immobili privati situati su aree demaniali** di proprietà dello Stato, Regione, provincia e comune

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 11 – **Ambiti esclusi**

Legge Regionale
23.03.2010, n. 6



- h) **_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**)
- i) **_gli immobili ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico** elevato o molto elevato, come classificate nel vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico di cui all'articolo 130 della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6, al momento della presentazione dell'istanza
- j) **_le zone A come definite e perimetrare dagli strumenti urbanistici** ai sensi di quanto previsto dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (vale a dire, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani storicizzati e con particolari pregi urbanistico-architettonici, ambientali ed artistici, comprese le aree circostanti)
- k) **_le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante**, qualora gli edifici risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001 del Ministro dei lavori pubblici

PIANO CASA REGIONE SICILIA

**DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE
COSTRUTTIVE PER GLI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA
DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 23.03.2010, N. 6
(GURS 23.07.2010, n. 33)**

D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6



FINALITÀ

Attuazione della disposizione di cui all'art. 3, c. 7, ed all'art. 7 della L.R. 23.03.2010, n. 6, per indicare le modalità attuative degli interventi di demolizione/ricostruzione e di prevenzione sismica

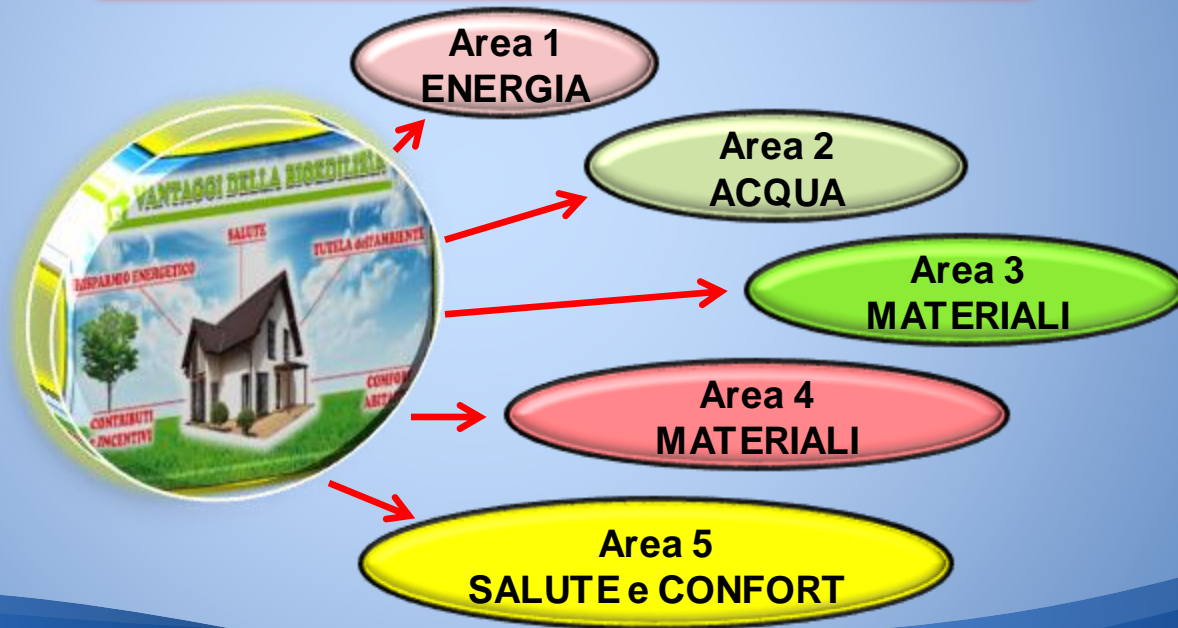
FONTI

Protocollo ITACA 2009 - Linee guida «Sun e Wind» 2007,
LIFE04ENV/IT/000594 Sun&Wind
(predisposte dal partenariato Life con il supporto scientifico del D.R.E.A.M.
Dipartimento ricerche energetiche ed ambientali dell'Università di PA)

PIANO CASA REGIONE SICILIA

Art. 2 - CARATTERISTICHE TECNICHE

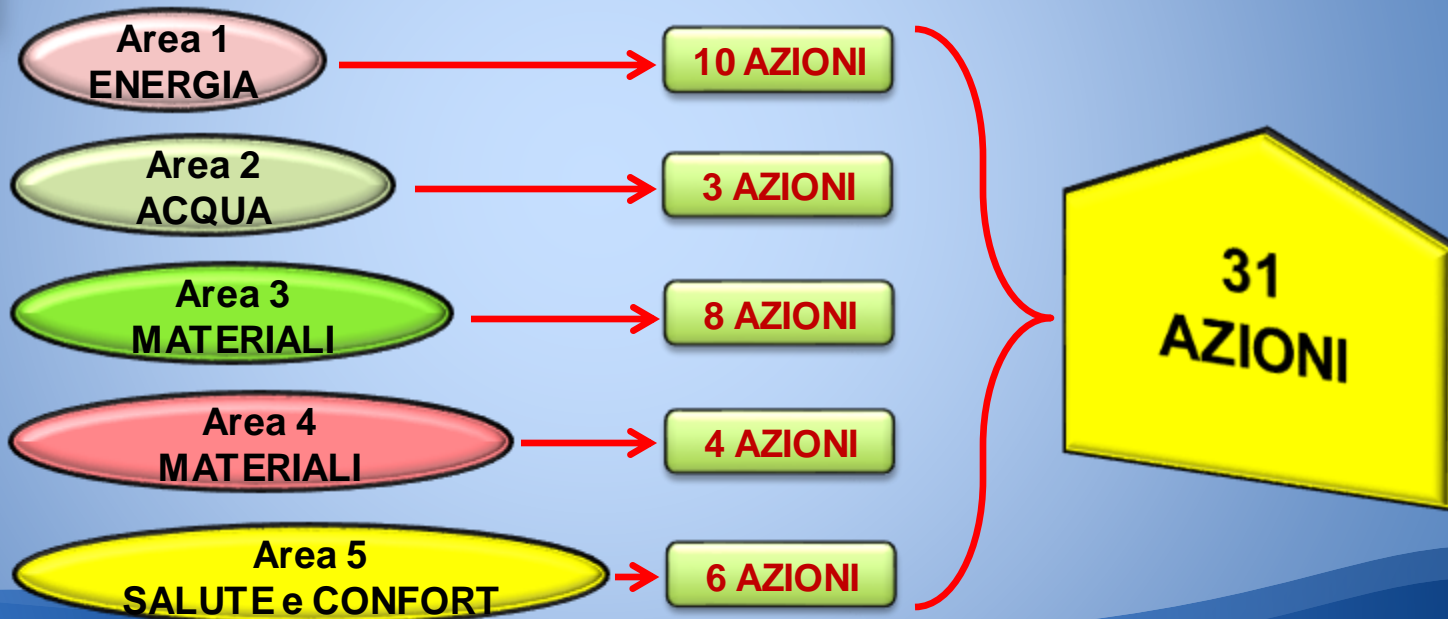
D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6



PIANO CASA REGIONE SICILIA

ART. 2 - AREE D'INTERVENTO E RELATIVE AZIONI

D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6



PIANO CASA REGIONE SICILIA

ART. 2 – SPECIFICHE AREA 1^a ENERGIA

D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6



1. Utilizzo di caldaie ad alto rendimento a miscelazione o a condensazione o di caldaie a biomassa;
2. Adozione di sistemi di cogenerazione, rigenerazione o teleriscaldamento;
3. Utilizzo di radiatori a bassa temperatura a parete, pavimento o soffitto;
4. Utilizzo di sistemi di ventilazione controllata con recupero di calore;
5. Utilizzo di tecnologie geotermiche a pompa di calore;
6. Comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione estiva attraverso la riduzione del carico termico dei materiali utilizzati per le superfici esterne (uso di materiali di copertura ad alta riflessione, coperture a verde per il rinfrescamento da evapotraspirazione, pareti e/o tetti ventilati, strutture semi-ipogee, ecc) o riduzione del carico termico estivo mediante l'uso di materiali ad elevato albedo nonché utilizzo di sistemi naturali e/o artificiali per il controllo della radiazione solare (ombreggiamento naturale e/o artificiale, uso di vetri a controllo solare etc.);
7. Comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione invernale con l'utilizzo di sistemi solari passivi a guadagno diretto (aperture vetrate orientate prevalentemente a sud, elementi costruttivi ad alta inerzia termica, ecc.) ed indiretto (pareti ad accumulo convettivo, pareticamino solare, ecc.);
8. Impianti radianti integrati con sistemi di deumidificazione controllata, ed utilizzo delle tecnologie di solar cooling;
9. Riduzione dei consumi elettrici attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, ecc.);
10. Sistemi che consentono il miglioramento del comportamento passivo dell'edificio per la climatizzazione estiva mediante utilizzo di stratigrafie d'involucro ad elevato sfasamento dell'onda termica; per la determinazione qualitativa dell'involucro edilizio volta a contenere il fabbisogno per la climatizzazione estiva i valori dello sfasamento (S) e del coefficiente di attenuazione (fa), come definiti dalla norma tecnica UNI EN ISO 13786, dovranno assumere i seguenti valori:
 $S \geq 12$ ore, $fa < 0,30$.

PIANO CASA REGIONE SICILIA

ART. 2 – SPECIFICHE AREA 2ª ACQUA

D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6

1. Utilizzo di sistemi di captazione, accumulo filtraggio e distribuzione dell'acqua piovana per gli usi non alimentari e sanitari (sciacquoni dei w.c., irrigazione di orti e giardini, lavaggio etc.);
2. Utilizzo di sistemi di recupero, depurazione, accumulo e distribuzione delle acque grigie provenienti dai lavabi, docce, e vasche da bagno per gli usi secondi (non alimentari e sanitari) e/o delle acque nere (per queste ultime attraverso bio-fitodepurazione);
3. Utilizzo di sistemi di risparmio nell'erogazione dell'acqua potabile per i vasi igienici e per sanitari (sciacquoni dei wc con tasto interruttore di flusso o doppio tasto; rubinetti monocomando, rubinetti con frangigetto, rubinetti con apertura e chiusura tramite fotocellula, ecc.).

PIANO CASA REGIONE SICILIA

ART. 2 – SPECIFICHE AREA 3ª MATERIALI

D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6



1. Materiali ecocompatibili: utilizzo di materiali naturali riciclati e/o di recupero che vengono utilizzati nell'intervento, intendendo per materiale naturale un materiale in grado di rigenerarsi nel tempo come quelli vegetali o di origine animale. Sono equiparati a materiali naturali tutti quelli che possiedono una certificazione di Tipo I-III secondo lo schema della norma ISO 14025 ovvero i prodotti realizzati da aziende in possesso di sistema di gestione ambientale certificato (ISO 14001 o EMAS). I materiali eco-etichettati sono tutti i materiali in possesso di certificazioni per la bioedilizia ed etichette ecologiche — marchio europeo ECOLABEL EPD ISO 1. In assenza di etichetta ecologica, il produttore fornisce una dichiarazione completa, in forma esplicita, tecnicamente valida e chiara, delle materie prime componenti, anche riportando la specifica numerica relativa alla concentrazione percentuale limite di determinate materie prime, del luogo di produzione e tutte le istruzioni ed avvertenze utili allo smaltimento del prodotto;
2. Utilizzo di materiali locali ecocompatibili mediante approvvigionamento di materiali da costruzione pesanti, come aggregati, sabbia, cemento, mattoni, acciaio, vetro, etc... di produzione locale nella Regione siciliana. Materiali eco-compatibili sono tutti i materiali in possesso di certificazioni per la bioedilizia ed etichette ecologiche riconosciute. In assenza di etichetta ecologica, il produttore fornisce una dichiarazione completa, in forma esplicita, tecnicamente valida e chiara, delle materie prime componenti, anche riportando la specifica numerica relativa alla concentrazione percentuale limite di determinate materie prime, del luogo di produzione e tutte le istruzioni ed avvertenze utili allo smaltimento del prodotto;
3. Utilizzo di materiali e tecniche costruttive che consentano la costruzione e l'assemblaggio a secco, anche per consentire risparmio idrico in sede di costruzione e maggiore facilità di smontaggio in fase di demolizione nonché il recupero dei materiali da reimpiegare;
4. Utilizzo di materiali caratterizzati da assenza di emissioni inquinanti in aria, terreno, acqua e in caso di incendio;
5. Limitazione dell'utilizzo di materiali provenienti da sintesi petrolchimica;
6. Utilizzo di materiali a bassa energia inglobata con preferenza, a parità di prestazione, di quelli a minore energia inglobata. Utilizzo di materiali e tecniche costruttive che richiedano basso consumo energetico in fase di posa in opera;
7. Utilizzo di materiali e tecniche costruttive che consentano basso consumo energetico in fase di gestione e manutenzione dell'edificio. Al fine di assicurare un basso impatto energetico dei materiali e componenti nel loro ciclo di vita, è indicato adottare strategie progettuali mirate alla protezione dell'edificio dal deterioramento, utilizzando materiali appropriati in base alle condizioni climatiche esterne dell'edificio, con lo scopo di garantire la protezione delle facciate dei giunti e degli altri componenti dagli agenti atmosferici ed altre strategie progettuali a scelta del progettista, il cui utilizzo garantisca la facile accessibilità agli impianti tecnici e l'efficienza negli interventi di manutenzione e riparazione;
8. Predisposizione di elenco dei materiali da utilizzare per la costruzione con la definizione e dei criteri di scelta adottati per garantire la sostenibilità ambientale e non nocività e con le indicazioni delle certificazioni e/o dichiarazioni di qualità ambientale possedute.

PIANO CASA REGIONE SICILIA

ART. 2 – SPECIFICHE AREA 4^a RIFIUTI

D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6



1. Dimensionamento e organizzazione degli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti dell'edificio in base alla sua destinazione d'uso ed al numero degli utenti; adozione di un piano di gestione dei rifiuti di cantiere con identificazione delle modalità di separazione e riciclaggio;
2. Utilizzo di materiali riciclati o riciclabili;
3. Utilizzo di materiali e tecniche di costruzione che consentano la decostruzione e la demolizione selettiva ed il recupero dei materiali;
4. Utilizzo di materiali senza imballo o che usino imballi per la distribuzione recuperabili o riciclabili.

PIANO CASA REGIONE SICILIA

ART. 2 – SPECIFICHE AREA 5^a SALUTE E CONFORT

D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6



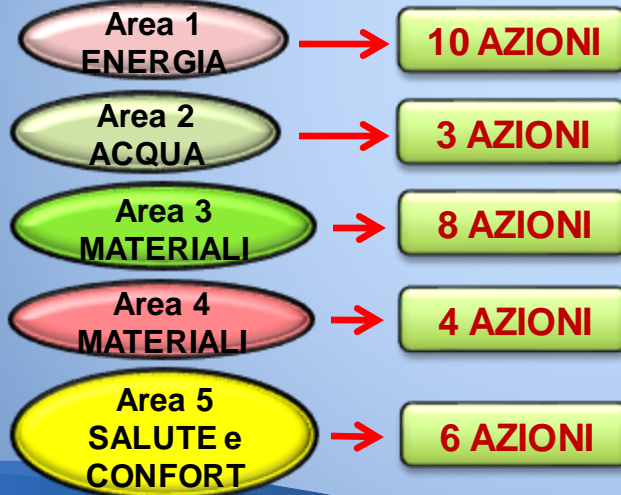
1. Limitazione del livello dei campi elettrici e magnetici a bassa (50Hz) ed alta frequenza (100kHz-300GHz) negli ambienti interni;
2. Contenimento del rumore prodotto da impianti tecnologici o da fonti di tipo continuo e di tipo discontinuo, quali ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici, rubinetteria;
3. Utilizzo per l'involucro opaco dell'edificio di materiali con buona coibenza e assorbimento acustico, ad alta permeabilità al vapore ed igroscopici;
4. Utilizzo di materiali e prodotti a nulla o bassa emissione di radioattività; a bassa emissione di composti organici e volatili (VOC); a bassa emissione di vapori, odori, polveri, particelle e microfibre e altre sostanze inquinanti in fase di produzione, di applicazione e di uso. A tal fine sono da preferire i materiali e i prodotti in possesso di certificazioni per la bioedilizia relative a salubrità, tossicità e qualità biologica;
5. Utilizzo di illuminazione esterna e/o interna con apparecchi illuminanti ad alta efficienza dotati di regolazione automatica dell'intensità luminosa in ragione degli effettivi usi notturni;
6. Assicurare adeguati livelli d'illuminazione naturale in tutti gli spazi primari occupati.

PIANO CASA REGIONE SICILIA

ART. 3 – VALUTAZIONI ART. 4 – ATTESTAZIONI E CONTROLLO

D.A. Infrastrutture
07.07.2010, n. 6

Gli aumenti volumetrici di cui all'art. 3, c. 3, L.R. 6/2010 sono ammessi se si garantiscono almeno un'azione per ogni Area ed il 50% di tutte quelle indicate ($31 \times 0,50 = N. 16$)



L'utilizzo delle singole Azioni deve essere indicato nella relazione tecnica di dettaglio allegata all'istanza comunale e dovrà essere attestato dalla Direzione Lavori nello stato finale da inviare al Comune, ai cui Organi tecnici compete il controllo e la verifica, per accertarne la loro rispondenza.

presenta

GIURIDICAMENTE

Rassegna convegnoistica di cultura giuridica e diritto applicato,
dedicata agli operatori di Polizia Locale della Regione Sicilia

Il Controllo edilizio: Strutture precarie

Arch. Mario SIDOTI MIGLIORE

Capo d'Orlando, 13.06.2015

STRUTTURE PRECARIE

INTERVENTI EDILIZI

Premessa

Nella legislazione italiana per **intervento edilizio** si intende una qualunque opera che **modifichi un edificio esistente** o che porti alla **realizzazione di una nuova costruzione** (*Wikipedia*)

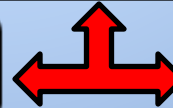
Opere sul
patrimonio edilizio esistente

DEFINIZIONI

Opere
nuova costruzione

Introdotte dall'art. 31, Legge 05,08,1978, n. 457.
Prevalgono sulle norme delle strumentazioni urbanistiche generali
e dei relativi regolamenti edilizi.

T.U. Edilizia (DPR 06.06.2001,
n. 380 e smi), art. 3



L.R. 27.12.1978, n. 71 e smi,
art. 20



STRUTTURE PRECARIE

DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI

Premessa

Opere sul
patrimonio edilizio esistente

Opere di
nuova costruzione

a) Manutenzione ordinaria

d) Ristrutturazione edilizia

b) Manutenzione straordinaria

e) Ristrutturazione urbanistica

c) Restauro e
Risanamento conservativo

OPERE
INTERNE



STRUTTURE PRECARIE

OPERE INTERNE: DEFINIZIONE

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20

L.R. 10.08.1985, n. 37, art. 9 (modifica e sostituzione dell'art. 26 L. 28,02,1985, n. 47)

*Opere che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone (ndr, A), rispettino le originarie caratteristiche costruttive... **Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume nè modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.***



STRUTTURE PRECARIE

OPERE INTERNE: DEFINIZIONE

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20

L.R. 16.04.2003, n. 4, art. 20 (modificato art. 12 L.R. 15/2006)

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, **NON sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni NÉ sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma** della costruzione la **chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie** (...).
2. (...)
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla **chiusura di verande o balconi con strutture precarie** come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 (...)
4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere **suscettibili di facile rimozione**. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, **aperte almeno da un lato**, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, **sempreché ricadenti su aree private**.



STRUTTURE PRECARIE

OPERE INTERNE: DEFINIZIONE

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20

Circolare ARTA05.03.2004, n. 2

... con l'espressione "opere interne" si intendono definire gli INTERVENTI EDILIZI MINORI non incidenti sul prospetto, sulla sagoma, sulla superficie e non comportanti un aumento di unità immobiliari (ex art. 26, legge n. 47/85)... Tra le nuove tipologie sono compresi tutti gli interventi su superfici sia interne che esterne che presentino come comune denominatore la PRECARIETÀ delle strutture consistente nella facile rimozione.



STRUTTURE PRECARIE

REGIONE SICILIA: SCHEMA PROCEDURE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20



STRUTTURE PRECARIE

MODALITÀ ED ONERI REALIZZATIVI

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20



Interventi edilizi
soggetti a
semplice
comunicazione
(L.R. 37/1985 - Art. 9
e
L.R. 4/2003 - Art. 20)

Inizio lavori
contestuale alla
comunicazione

a) Istanza del Proprietario

b) Relazione di asseveramento, a
firma di Professionista abilitato

c) Rispetto norme di Sicurezza,
Igienico/Sanitarie (D.M. 05.07.1975)
ed Urbanistiche (solo art. 20 L.R. 4/2003)

d) Versamento di 50,00 E. a Mq. e/o di
25,00 E. a Mq. (per verande o balconi)



STRUTTURE PRECARIE

DISPOSIZIONI APPLICATIVE

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20

Il proprietario ... **NON** può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta ...

L.R.
4/2003
Art. 20, c. 6

... **NÉ PUÒ** in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate (n.d.r., trasformando le Snr in Su)



STRUTTURE PRECARIE

IL CONCETTO DI «PRECARIETÀ»

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20



L.R.
4/2003
Art. 20, c. 4

... sono da considerarsi strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione.

Ne deriva che il concetto di precarietà ... non è più visto dal Legislatore regionale come «limitata nel tempo», ma come riferita ad un manufatto facilmente **RIMOVIBILE**

TAR CT,
Sez. I,
Sent.
77/2007

STRUTTURE PRECARIE

IL CONCETTO DI «RIMOVIBILITÀ»

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20

... il fatto che siano presenti saldature tra pilastri e travi, ... in effetti, non significa che l'opera non sia precaria. ... La saldatura, ... di norma, non è in concreto meno rimovibile della bullonatura, stante che l'attuale tecnica presenta attrezzi da taglio che consentono un'azione ancora più rapida di quella della rimozione dei bulloni.

TAR CT,
Sez. I,
Sent.
77/2007

Il concetto di precarietà, allora, ... va visto in relazione alla **IMMEDESIMAZIONE** dell'opera pertinenziale al sistema costruttivo originario. In altri termini, ... quello che rileva in sé, non è l'esistenza delle saldature tra travi e pilastri (se questa sia la migliore tecnica costruttiva), quanto che i pilastri e le travi del corpo aggiunto **NON** si inseriscano stabilmente nel corpo originario.



STRUTTURE PRECARIE

IL «RISPETTO» DELLE NORME URBANISTICHE

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20



... è norma che, sia pur discutibilmente, inserisce una deroga di ordine generale nel sistema urbanistico regionale ... (operando) in deroga ad ogni altra disposizione di legge

l'Assessorato ha espresso l'avviso che il riferimento al rispetto delle norme urbanistiche si riferisce, sul piano logico, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali non riguardanti i parametri edilizi oggetto della deroga (n.d.r., Su, Volume e Sagoma)

TAR CT,
Sez. I,
Sent.
77/2007

STRUTTURE PRECARIE

IL «RISPETTO» DELLE NORME URBANISTICHE

L.R. 37/85, art. 9
L.R. 4/03, art. 20



L'espresso riferimento (della norma di cui all'art. 20, c. 2, L.R. 4/2003) alla generica dicitura «norme urbanistiche» depongono... per la necessità che la comunicazione prevista ... non debba porsi in contrasto con le **SOLE** norme urbanistiche «**ALTRE**», con quelle, cioè, che non regolamentano la sagoma, il volume e le superfici utili ...

TAR CT,
Sez. I,
Sent.
474/2007

...la norma appare chiara (almeno in questa occasione) ove, al comma 6 (ndr, art. 20, L.R. 4/2003) viene stabilito che «il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 (ndr, del medesimo art. 20) non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta». **VENGONO IN RILIEVO LE DISPOSIZIONI SULLE DISTANZE.**



presenta

GIURIDICAMENTE

Rassegna convegnoistica di cultura giuridica e diritto applicato,
dedicata agli operatori di Polizia Locale della Regione Sicilia

Il Controllo edilizio: Interventi e limiti in caso di decadenza del PRG

Arch. Mario SIDOTI MIGLIORE

Capo d'Orlando, 13.06.2015

INTERVENTI E LIMITI IN CASO DI DECADENZA DEI VINCOLI DI PRG

TIPOLOGIA DEI VINCOLI URBANISTICI

Vincoli
urbanistici

VINCOLI CONFORMATIVI

VINCOLI ESPROPRIATIVI

Si fondano sul carattere generale
o particolare delle previsioni
urbanistiche

Generati da disciplina
urbanistica **generale** (*cd. di
rispetto*) a tutela ambientale

Generati da disciplina
urbanistica **puntuale** per
soddisfare gli standard

NON SOGGETTI A SCADENZA QUINQUENNALE

SOGGETTI A SCADENZA QUINQUENNALE

(Art. 9, DPR 08.06.2001, n.327)

INTERVENTI E LIMITI IN CASO DI DECADENZA DEI VINCOLI DI PRG

Vincoli
urbanistici

EFFETTI DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI

DPR 08.06.2001, n. 327, art. 9

Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

REGIME GIURIDICO URBANISTICO,
medio tempore



Aree declassate a
«ZONE BIANCHE»



Edificabilità ridotta, nei limiti indicati dall'art. 4,
ultimo comma, Legge 10/1977 e smi



INTERVENTI E LIMITI IN CASO DI DECADENZA DEI VINCOLI DI PRG

EFFETTI DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI

Vincoli
urbanistici

DPR 380/2001, Art. 9 – Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di **0,03 metri cubi per metro quadro**; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare **un decimo dell'area di proprietà**.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificchino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

INTERVENTI E LIMITI IN CASO DI DECADENZA DEI VINCOLI DI PRG

EDIFICABILITÀ NELLE «ZONE BIANCHE»

Vincoli
urbanistici



INTERVENTI
NEI CENTRI ABITATI

INTERVENTI
FUORI DAI CENTRI ABITATI

a) Manutenzione ordinaria

b) Manutenzione
straordinaria

c) Restauro e
Risanamento conservativo

d) l.f. $\leq 0,03$ mc. per mq. di area
edificabile per uso residenziale

e) l.c. $\leq 1/10$ area di proprietà
per uso produttivo

INTERVENTI E LIMITI IN CASO DI DECADENZA DEI VINCOLI DI PRG

Vincoli
urbanistici



EDIFICABILITÀ NELLE «ZONE BIANCHE»

INTERVENTI IN AREE NELLE QUALI **NON** SONO STATI APPROVATI
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI PRG

1) Interventi ammessi nei centri abitati (Manutenzione ordinaria e straordinaria, Recupero e Restauro conservativo)

2) Interventi di ristrutturazione edilizia, compresa demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma, ammessi, **a condizione**, anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti

INTERVENTI E LIMITI IN CASO DI DECADENZA DEI VINCOLI DI PRG

Vincoli
urbanistici



EDIFICABILITÀ NELLE «ZONE BIANCHE»

IN TUTTE LE AREE TERRITORIALI PRIVE DI STRUMENTI URBANISTICI
E/O DI PIANI ATTUATIVI DI PRG **NON SONO AMMESSI:**

1) Interventi di Ristrutturazione
urbanistica

2) Interventi in aree vincolate all'arretramento di cui alle lettere a),
d) ed e) dell'art. 15, L.R. 78/76 (rispettivamente, 150 m. dalla battigia
del mare, 100 m. dalla battigia dei laghi, 200 m. dai boschi, fasce
forestali e parchi archeologici).

INTERVENTI E LIMITI IN CASO DI DECADENZA DEI VINCOLI DI PRG

EDIFICABILITÀ NELLE ZONE DI PRG

Vincoli
urbanistici

Interventi nei limiti indicati dal C.G.A. nei Pareri nn. 68 del 16.11.1988 e 224 del 17.05.1994, recepiti dall'ARTA Circolari 14159/DRU del 20.03.1989 e 2/DRU del 06.07.1994

Zone A
ed E



Per singole C.E., **salvo i casi subordinati a piani attuativi**

Zone B



Per singole C.E. in quartieri di Comuni maggiori, se in aree già totalmente urbanizzate, **non considerando le opere d'interesse generale di livello territoriale (Ospedali, Scuole superiori, Parchi urbani etc.)**. Lo stesso vale per i Comuni minori, previa accurata valutazione della **compatibilità del progetto con il livello di urbanizzazione presente nella zona d'intervento**.

Zone C
e D



Previo PdL che deve reperire al proprio interno tutte le oo.uu. primaria e secondaria, stante l'impossibilità di monetizzare le stesse, **essendo decaduti i vincoli espropriativi**

