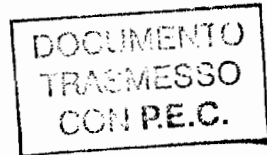




*Regione Siciliana*

PRESIDENZA

Ufficio della Segreteria di Giunta  
Struttura di Coordinamento n. 2



Prot. n. 2351

Palermo, 02-07-2012

OGGETTO: Deliberazione n. 206 del 21 giugno 2012.

“Schema del Regolamento di attuazione dell’art. 1, comma 2, della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, recante norme per la riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata, misure urgenti per lo sviluppo economico. Approvazione delle modalità attuative per la realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 - Apprezzamento”.

ALL’ASSESSORATO REGIONALE  
DELL’ECONOMIA  
- Ufficio di Gabinetto

ALL’ASSESSORATO REGIONALE  
DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA’  
- Ufficio di Gabinetto

ALL’ASSESSORATO REGIONALE  
DEL TERRITORIO E DELL’AMBIENTE  
- Ufficio di Gabinetto

ALLA SEGRETERIA GENERALE

e, p.c. ALL’UFFICIO DI GABINETTO  
DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE

LORO SEDI

Per gli adempimenti di rispettiva competenza, si trasmette copia della deliberazione in oggetto indicata adottata dalla Giunta regionale nella seduta del 21 giugno 2012.

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE  
(Sig.ra Lucia Anna Quattrocchi)  
*Lucia Anna Quattrocchi*

/fp

ORIGINALE



REGIONE SICILIANA

GIUNTA REGIONALE

Deliberazione n. 206 del 21 giugno 2012.

“Schema del Regolamento di attuazione dell’art. 1, comma 2, della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, recante norme per la riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata, misure urgenti per lo sviluppo economico. Approvazione delle modalità attuative per la realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 - Apprezzamento”.

La Giunta Regionale

VISTO lo Statuto della Regione;

VISTE le leggi regionali 29 dicembre 1962, n. 28 e 10 aprile 1978, n. 2;

VISTO il proprio Regolamento interno;

VISTA la legge regionale 16 dicembre 2008, n.19 e successive modificazioni;

VISTO il D.P.Reg. 5 dicembre 2009, n. 12 e successive modificazioni;

VISTO il D.P.Reg. 28 giugno 2010, n. 370 e successive modificazioni;

VISTO il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, ed in particolare l’art. 3, comma 15 ter;

VISTO il decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008;

VISTO il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

VISTA la legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1 ed, in particolare, l’art. 1 rubricato “Riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata”;

VISTA la circolare del Presidente della Regione 8 ottobre 1964, n. 4520;

VISTA la nota dell’Assessore regionale per l’economia prot. n. 4021/GAB



del 20 giugno 2012 con accluso lo schema del “Regolamento di attuazione dell’art. 1, comma 2, della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, recante norme per la riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata, misure urgenti per lo sviluppo economico. Approvazione delle modalità attuative per la realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008” (Allegato “A”);

CONSIDERATI condivisibili i contenuti del succitato documento;

RITENUTO di esprimere il preliminare apprezzamento dello schema del Regolamento accluso alla succitata nota assessoriale prot. n. 4021/GAB del 20 giugno 2012 e di dare mandato al medesimo Assessore di curare i successivi adempimenti procedurali, previsti dalla richiamata circolare presidenziale 9 ottobre 1964, n. 4520, per l’emanazione dei regolamenti regionali;

SU proposta dell’Assessore regionale per l’economia,

#### DELIBERA

per quanto esposto in preambolo:

- di esprimere il preliminare apprezzamento dello schema del “Regolamento di attuazione dell’art. 1, comma 2, della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, recante norme per la riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata, misure urgenti per lo sviluppo economico. Approvazione delle modalità attuative per la realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008”, accluso alla nota dell’Assessore regionale per l’economia prot. n. 4021/GAB del 20 giugno 2012, costituente allegato “A” alla presente deliberazione;



- di dare mandato al medesimo Assessore regionale per l'economia di curare i successivi adempimenti procedurali, previsti dalla circolare del Presidente della Regione 9 ottobre 1964, n. 4520, per l'emanazione dei regolamenti regionali.

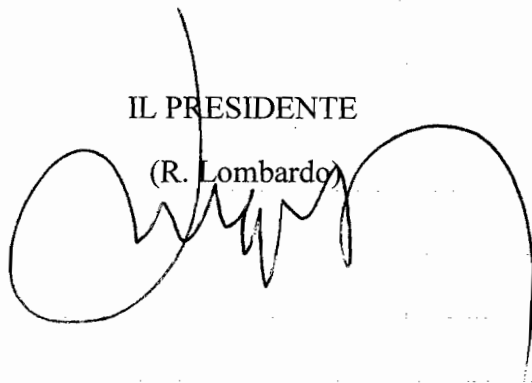
IL SEGRETARIO

(M. G. Nicoletti)



IL PRESIDENTE

(R. Lombardo)



**ORIGINALE**

**ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE**  
Repubblica Italiana



DELIBERAZIONE N. 206 DEL 21-6-12 ALLEGATO ..... A ..... PAG. 1

*Regione Siciliana*

*Assessorato regionale dell'Economia*

*L'Assessore*

Prot. n. 4021/GAB

del **20 GIU. 2012**

Assessore regionale per le Infrastrutture e la Mobilità

Assessore regionale per il Territorio e l'Ambiente

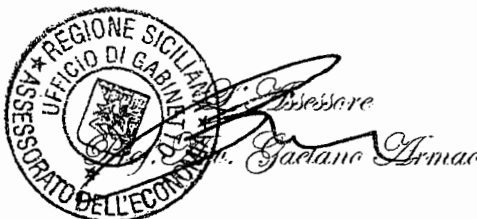
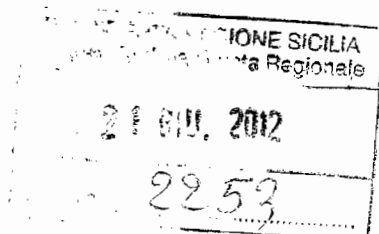
Loro Sedi

Oggetto: Art. 1 della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1 – Regolamento per la disciplina degli interventi volti alla realizzazione degli alloggi sociali, di cui all'art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9. Ritrasmissione schema corretto.

Con nota prot. n. 3816/Gab del 12 giugno 2012 lo scrivente ha trasmesso lo schema di regolamento indicato in oggetto che però conteneva meri errori materiali di carattere formale.

Pertanto, in sostituzione del precedente, si ritrasmette (in tre originali) il predetto schema, opportunamente corretto, che, ove condiviso, sarà inviato dallo scrivente alla Giunta per il preliminare apprezzamento.

Si attende dagli Assessori in indirizzo cortese cenno di riscontro.



IL SEGRETARIO  
*[Signature]*

*Spedito in Giunta  
1/6/2012 [Signature]*

**Regolamento di attuazione dell'art. 1, comma 2, della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, recante norme per la riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata, misure urgenti per lo sviluppo economico. Approvazione delle modalità attuative per la realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008**

#### **Art. 1**

##### **Finalità del presente Regolamento**

1. Al fine di dare attuazione nella Regione Siciliana all'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (Piano nazionale di edilizia abitativa) anche a mezzo del ricorso agli strumenti del partenariato pubblico-privato (PPP) di cui al comma 15 ter dell'articolo 3 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, gli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti modalità attuative.

#### **Art. 2**

##### **Criteri di individuazione delle aree e degli immobili**

1. Gli interventi di edilizia sociale convenzionata nell'ambito della riqualificazione urbana di cui all'art. 1 della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, dovranno essere localizzati nelle zone omogenee territoriali a prevalente destinazione residenziale "A", "B" e "C".
2. Nelle zone industriali e/o artigianali "D" in cui sono presenti aree con edifici non più utilizzati possono essere proposti piani di riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata attuativi che interessino detti edifici mediante variante alle disposizioni degli strumenti urbanistici.
3. Nell'individuazione delle aree e degli immobili in cui localizzare gli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali saranno privilegiati i progetti e le proposte che:
  - (i) presentino un elevato grado di fattibilità amministrativa (in termini di disponibilità delle aree e/o degli immobili, conformità urbanistica, fattibilità tecnica con particolare riferimento alla già compiuta verifica di eventuali vincoli di tutela idrogeologica, archeologico-culturale, paesaggistica, passività ambientali, ecc.) e cantierabilità;
  - (ii) consentano di attuare il recupero di zone in stato di degrado sociale e abitativo ovvero la riqualificazione urbana e sociale di porzioni significative di territorio;



- (iii) siano capaci di integrarsi con le politiche pubbliche locali e con i programmi comunali per edilizia sociale, con i programmi di riqualificazione e trasformazione urbana, con la realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio a servizio del cittadino nonché con i piani di valorizzazione del patrimonio pubblico.
4. A titolo di ulteriore stimolo e accelerazione alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 1, è in facoltà dei Comuni e degli enti locali territoriali in genere, al fine di incentivare la localizzazione di interventi di edilizia sociale, di operare in deroga alle previsioni quantitative e/o alle destinazioni d'uso degli strumenti urbanistici, piani attuativi e regolamenti edilizi vigenti o adottati, secondo quanto specificato all'articolo 6, mediante:
- (i) la sostituzione edilizia di manufatti preesistenti senza vincoli di sagoma e sedime con eventuali ampliamenti volumetrici, con esclusione di quelli ricadenti nei centri storici ex lett. c) articolo 136 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 se dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 140 del medesimo decreto legislativo;
  - (ii) l'inserimento di edifici con destinazioni connesse e complementari alla residenza, con il limite, quanto alle destinazioni commerciali, agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita;
  - (iii) la garanzia di un opportuno mix abitativo e funzionale mediante l'inserimento, accanto alle funzioni abitative, di funzioni di servizio alla persona quali servizi per l'istruzione o per gli anziani, presidi sanitari o di tutela della sicurezza, lo sport ed il tempo libero ed aree a verde.
5. Gli atti relativi agli interventi di edilizia sociale convenzionata, che dovranno contenere l'impegno a mantenere tale destinazione d'uso per almeno 20 anni a far data dal rilascio del titolo autorizzativo, vanno registrati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
6. Sono tassativamente esclusi interventi in verde agricolo.

### Art. 3

#### **Modalità di individuazione e scelta dei partner privati degli interventi**

1. La scelta dei partner privati degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei principi comunitari, di trasparenza, imparzialità e tutela della concorrenza, di cui alla disciplina del codice dei contratti (decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163 e s.m.i.) per le concessioni di lavori pubblici nel testo recepito nella Regione siciliana. Essa pertanto



dovrà essere di norma preceduta dalla previa pubblicazione di un bando, salvo che ricorrano le specifiche ipotesi di deroga tipizzate dal legislatore.

2. Qualora siano presenti elementi di peculiarità ed infungibilità che connotino la singola operazione ed in pari tempo giustifichino tale modalità, potrà farsi ricorso alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, laddove sussistano i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

#### Art. 4

##### **Modalità e condizioni per la valutazione delle proposte dei privati**

1. Al fine di assicurare la più ampia partecipazione sia nella fase di promozione sia nella fase di realizzazione degli interventi di cui all'articolo 1, sono ammesse alla valutazione regionale (Dipartimento Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti) esclusivamente le proposte provenienti dai Comuni - in forma o all'uopo associata- selezionate dagli stessi con procedura di evidenza pubblica.
2. Alla selezione pubblica effettuata dai Comuni possono partecipare Province, IIAACCP, interlocutori privati quali cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, associazioni imprenditoriali, fondazioni, enti anche religiosi, IPAB, imprese sociali e cooperative aventi fra gli scopi statutari la realizzazione di interventi di edilizia sociale, operatori finanziari quali società di gestione del risparmio, istituti finanziari, società di sviluppo immobiliare e soggetti privati, singoli o associati.
3. Le modalità di definizione dei partenariati pubblici e privati e delle loro modalità di intervento dovranno essere definite a mezzo di apposito accordo di programma.

#### Art. 5

##### **Modalità e condizioni per la negoziazione degli accordi di partenariato pubblico privato (PPP)**

1. Al fine di ulteriormente stimolare la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1, qualora ricorrano e siano esplicitati a monte gli specifici presupposti e nel rispetto dei principi generali in materia di contratti pubblici, potrà procedersi alla negoziazione degli accordi di partenariato pubblico privato (PPP) che potrà avvenire con procedure semplificate, in ragione della presenza di uno o più elementi di peculiarità ed infungibilità che connotino la singola operazione ed in pari tempo giustifichino tale modalità.





**Art. 6**

**Condizioni e limiti per l'attribuzione di eventuali premialità, in favore dei promotori degli interventi.**

1. Nel rispetto di quanto previsto dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è facoltà dei Comuni e degli enti locali territoriali in genere riconoscere nelle zone "A", ad eccezione delle parti dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 140 del D.Leg.vo n. 42/2004 e nelle zone "B" agli edifici inclusi nei piani finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia sociale una volumetria aggiuntiva e premiale fino al 20% delle volumetrie esistenti.
2. Nel rispetto di quanto previsto dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, agli interventi di riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata localizzati in zona omogenea territoriale "C" potrà riconoscersi, una volumetria aggiuntiva fino al 20% degli indici di zona, fermo restando il soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al D.I. 1444/1968 anche per le quote aggiuntive premiali eventualmente attribuite.
3. Sempre nel rispetto di quanto previsto dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, al fine di promuovere la qualità degli interventi di edilizia sociale i Comuni potranno riconoscere bonus volumetrici aggiuntivi a quelli di cui ai commi precedenti nella misura massima del 10% in presenza di progetti con prestazioni energetiche superiori allo standard minimo.
4. Sia nel caso di approvazione di variante urbanistica e di strumento urbanistico attuativo preordinati alla localizzazione di interventi di edilizia sociale convenzionata sia nel caso in cui siano riconosciute premialità volumetriche ai sensi dei precedenti commi, qualora i lavori non abbiano inizio entro un anno dall'efficacia della autorizzazione / approvazione / concessione edilizia, le premialità volumetriche eventualmente riconosciute non saranno più applicabili, le varianti urbanistiche e gli strumenti attuativi preventivi eventualmente approvati decadranno con effetto retroattivo e l'area riacquisirà la sua destinazione urbanistica originaria.
5. Le premialità volumetriche di cui ai commi precedenti non possono riferirsi ad edifici abusivi o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

**Art. 7**

**Riduzione tributi ed oneri**

1. I comuni nell'ambito della propria potestà regolamentare definiranno preventivamente, secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 5, lett. c), del



decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, le riduzioni di aliquote di tributi di propria pertinenza e di oneri a carico del soggetto realizzatore con riferimento agli interventi di cui al presente regolamento.

#### Art. 8

##### **Le procedure amministrative per l'approvazione e l'attuazione degli interventi**

1. Al fine di stimolare e accelerare la realizzazione di interventi di edilizia sociale si applicano, sempre assicurando il rispetto dei principi di trasparenza dell'azione amministrativa, le semplificazioni di tipo procedurale previste dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009.

#### Art. 9

##### **Obiettivi minimi da conseguirsi, da parte dei comuni, in termini di disponibilità di alloggi sociali e riqualificazione urbanistica.**

1. Gli interventi di cui al presente regolamento e che usufruiranno delle risorse appostate nel Fondo Immobiliare Regionale di cui articolo 5 della legge regionale. 3 gennaio 2012, n.1, devono garantire che almeno il 51% della superficie complessiva (S utile + S non residenziale) sia destinata ad edilizia residenziale sociale di cui al decreto ministeriale 22 aprile 2008, con la garanzia che la stessa venga dotata di aree a verde e servizi secondo la normativa vigente.
2. Nel caso in cui sia previsto un investimento pubblico, in conto capitale, per gli stessi interventi, la percentuale di cui al comma precedente è aumentata di un punto percentuale per ogni punto percentuale di incidenza dell'investimento pubblico sul costo totale del progetto.
3. Nella scelta degli interventi saranno privilegiati i progetti che :
  - (i) recuperino il patrimonio abitativo esistente;
  - (ii) assicurino la possibilità di realizzare il maggiore numero di nuovi alloggi sociali rispetto al fabbisogno territoriale con un medesimo ammontare di risorse pubbliche;
  - (iii) evidenzino la maggiore proporzione di alloggi sociali su alloggi a libero mercato, nell'ambito del medesimo intervento;
  - (iv) assicurino la realizzazione di spazi dedicati ad altri usi a servizio degli interventi residenziali.
  - (v) minimizzino la percentuale di copertura finanziaria di natura regionale;



- (vi) meglio si integrino con le politiche pubbliche locali e con i programmi comunali per edilizia sociale, con i programmi di riqualificazione urbana, con la realizzazione di infrastrutture per il territorio, nonché con i piani di valorizzazione del patrimonio pubblico esistente.
- (vii) perseguano livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili.

#### Art. 10

##### **Modalità per consentire l'eventuale inclusione, fra i costi dell'intervento, delle spese della relativa assistenza tecnico-amministrativa ai comuni.**

1. Nel prospetto riepilogativo dei costi dell'intervento potrà essere prevista una specifica voce relativa ai costi sostenuti e documentati per prestazioni di assistenza tecnico-amministrativa ai Comuni necessarie per l'avvio delle iniziative di edilizia sociale. Qualora il progetto sia selezionato dal Fondo di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 1 del 2012, nelle disposizioni attuative relative allo stesso Fondo sarà disciplinata la possibilità e le condizioni del rimborso dei relativi costi.

#### Art. 11

##### **Registrazione e pubblicazione**

1. Ai sensi del decreto legislativo 18 giugno 1999, n. 200, il presente decreto sarà trasmesso alla Corte dei conti per il controllo di legittimità, e sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Palermo, li

L'Assessore regionale per l'economia

L'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità

L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente



IL SEGRETARIO  
*[Handwritten signature]*