



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio consultivo
e segreteria del Consiglio regionale urbanistica (C.R.U.)
Tel. 091.7077297
pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 17608 del 18.12.2020

OGGETTO: Richiesta di parere in merito all'applicazione della l.r. 06/10 (Piano Casa)

Al Comune di Malfa
Città Metropolitana di Messina 3^ settore tecnico - Urbanistica
comunemalfa@pec.it

All'Avv. Gianfranco Scoglio
avv.scogliogianfranco@pec.giuffre.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. 8815 del 28/10/2020, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 29/10/2020 al n. 14727, e alla nota interlocutoria a firma dell'Avv. Gianfranco Scoglio, registrata al protocollo generale di questo Dipartimento con prot. n. 16699 del 02/12/2020, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'Urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 01.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

In particolare, al riguardo la citata Circolare ha chiarito che la limitazione del ricorso all'attività consultiva fa parte di quel processo di semplificazione amministrativa volto ad alleggerire il carico degli oneri burocratici per i cittadini e le imprese. Ciò in quanto occorre precludere ingiustificati rallentamenti dei tempi certi fissati per legge per la definizione dei procedimenti amministrativi attivati dai cittadini e dalle imprese, atteso che gli Enti locali non possono sospendere illegittimamente l'iter di un procedimento in attesa di un parere non previsto per legge.

Si comunica, pertanto, che non verrà dato riscontro al quesito in oggetto e che verranno prese in esame richieste di parere avanzate dai Comuni soltanto in casi eccezionali, ed ovviamente, relative a questioni aventi carattere generale, o che scaturiscono da eventuali modificazioni del quadro normativo, qualora evidenziate da più Enti e tali da giustificare ulteriori approfondimenti dell'argomento da parte di questa Amministrazione.

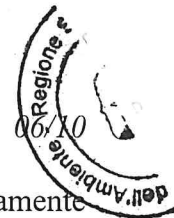
Tuttavia, con la consueta disponibilità che contraddistingue l'attività di questo ramo dell'Amministrazione, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale al quesito

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

di codesto Comune relativa alla “*Richiesta di parere in merito all’applicazione della l.r. (Piano Casa)*”.



Si ritiene necessario fare riferimento sia all’art. 9bis DPR 380/2001 (recepito dinamicamente dall’art. 1 lr 16/16) che agli artt. 3 , 10, 11, L.R. n. 06/2010:

- **l’art. 9bis del dpr 380/2001 recita:** “*1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d’ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull’autenticità di tali documenti, informazioni e dati.*

1-bis. Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

(comma aggiunto dall’art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)”.

- **l’art. 3 lr 06/2010 recita:** “*1. Per la finalità di cui all’articolo 1 è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009 (31 dicembre 2020 prorogata con lr n.28/2018), purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l’iscrizione al catasto e siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell’ICI alla data della presentazione dell’istanza di cui all’articolo 6.*

2. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche su area di sedime diversa, ricadente all’interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.

3. Gli interventi possono prevedere aumenti fino al 25 per cento del volume degli edifici ad uso residenziale, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia. Il suddetto limite è incrementato del 10 per cento, per un aumento complessivo fino al 35 per cento, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l’autonomia energetica degli edifici.

4. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

5. Nel caso di ricostruzione dell’edificio su area di sedime diversa, all’interno della stessa area di proprietà, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00



deve essere sistemata a verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità. In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiale e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.

6. Gli immobili oggetto degli interventi di cui al presente articolo mantengono la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzabili dai comuni.

7. Con decreto dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, emanato entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, sono definite le caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia di cui al comma 3.”

- **l'art. 10 lr 06/2010 recita:** “1. Ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione 1. Ai fini della sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente alla data del 31 dicembre 2009 (31 dicembre 2020 prorogata con lr n.28/2018), con destinazione d'uso non residenziale, sono consentiti interventi di ampliamento nei limiti del 15 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento nei limiti del 25 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. I suddetti limiti sono incrementati del 10 per cento qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non possono riguardare edifici a carattere alberghiero, turistico-ricettivo e commerciali di qualunque dimensione e in ogni caso devono ricadere nelle zone territoriali omogenee classificate 'D' dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o nei piani regolatori delle aree di sviluppo industriale di cui alla legge regionale 4 gennaio 1984, n. 1.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

4. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere effettuati entro i limiti di altezza degli edifici esistenti.”

- **l'art. 11 lr 06/2010 recita:** “1. Ferme restando le esclusioni e le limitazioni riguardanti le tipologie di aree indicate nei precedenti articoli, le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 10, in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di vincolo, a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa vigente dagli enti preposti alla tutela del vincolo stesso.

2. Gli interventi previsti dalla presente legge non possono riguardare:

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

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo. 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;

d) le aree interessate da vincolo assoluto di inedificabilità, salvo quanto previsto dall'articolo 8;

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;

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;

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."

Sulla base di quanto sopra normativamente esposto, si evidenzia che la lr 06/2010 fa riferimento a lavori di ristrutturazione, demolizione e ampliamento degli edifici residenziali esistenti alla data del 31 dicembre 2020, mantenendo la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzabili dai comuni.

In merito agli edifici a carattere alberghiero, turistico-ricettivo e commerciali, sulla base del divieto espresso ex art. 10, comma 2 lr 6/2010, non sono possibili interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione.

Pertanto, per un edificio con destinazione residenziale si potrebbero attuare gli interventi di cui all'art. 3 lr 6/2010, salvo successivamente, qualora ne rispetti i criteri ed i presupposti previsti *ex lege*, chiedere un cambio di destinazione d'uso ai sensi del combinato disposto dell'art. 23ter DPR 380/2001 e art. 3, comma 6, l.r. 6/2010.

Inoltre, ai sensi dell'art. 11, comma 2, lett. a) l.r. 6/2010, sopra riportato, occorre sottolineare che gli interventi previsti dalla legge in argomento non possono riguardare le zone indicate nel medesimo comma e, pertanto, ribadendo che questo Ufficio non può entrare nel merito di questioni inerenti a specifici provvedimenti amministrativi attivati da privati, le eventuali autorizzazioni o nulla osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli ricadenti sulle aree oggetto della richiesta ai sensi della lr 6/2010, dovranno essere valutate da codesto Comune cui compete in maniera esclusiva la gestione del proprio territorio in materia urbanistica.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio

Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli

Calogero Beringheli

Responsabile procedimento _____ (Se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00