

**L.R. 10/07/2015, n. 13**

**Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici**

Publicata nella GURS 17 luglio 2015, n. 29, S.O. n. 23. (in vigore dal 01/08/2015)

**Coordinata con la L.R. 16/12/2018, n. 24**

Publicata nella GURS 18 dicembre 2018, n. 54. (in vigore dal 18/12/2018)

REGIONE SICILIANA  
L'ASSEMBLEA REGIONALE  
ha approvato  
IL PRESIDENTE DELLA REGIONE  
promulga  
la seguente legge:

**Art. 1. Principi generali.**

1. La presente legge persegue le seguenti finalità:

a) favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici ubicati nella Regione, attraverso norme semplificate, anche con riferimento alle procedure, riguardanti il recupero del relativo patrimonio edilizio esistente;

b) incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie.

2. Restano salve le previsioni della pianificazione attuativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge nei centri storici e nelle ZTO "A" nonché le previsioni delle varianti generali relative ai centri storici che prevedono l'intervento diretto ai sensi della normativa vigente **salvo l'obbligo di adeguare le norme di attuazione dei suddetti strumenti urbanistici ai contenuti della presente legge, per le parti che dovessero risultare con essi contrastanti.**

**Art. 2. Definizione delle tipologie edilizie dei centri storici.**

1. In relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali, le tipologie edilizie del centro storico si suddividono in:

a) edilizia di base non qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;

b) edilizia di base parzialmente qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;

c) edilizia di base qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;

d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti): unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base;

e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica): edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione;

f) edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);

g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;

h) edilizia specialistica moderna non qualificata: edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato;

i) altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle di cui al presente articolo, possono essere definite con le procedure di cui all'articolo 3, comma 1.

**Art. 3. Studio di dettaglio.**

1. L'appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie di cui all'articolo 2 è individuata entro 240 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, su proposta dell'ufficio tecnico comunale competente, con uno studio con effetti costitutivi, composto da una relazione esplicativa delle scelte e da una planimetria in scala non superiore a 1:500, approvato con deliberazione del consiglio comunale, previo parere reso in conferenza di servizi, indetta dall'ufficio tecnico comunale proponente che può avvalersi anche di consulenze esterne di comprovata esperienza, a cui partecipano la soprintendenza per i beni culturali ed ambientali

competente per territorio, l'ufficio del genio civile, nonché eventuali enti competenti in materia. La delibera del consiglio comunale è approvata entro e non oltre 180 giorni dal deposito del sopra citato studio con effetti costitutivi. In mancanza dell'approvazione della suddetta delibera, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, previa diffida con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, dispone l'intervento sostitutivo.

2. Il verbale della conferenza di servizi, unitamente allo studio di dettaglio, è pubblicato per trenta giorni all'albo pretorio e nel sito internet del comune per eventuali osservazioni ovvero opposizioni.

3. Nel caso in cui non pervengano osservazioni ovvero opposizioni, il procedimento di approvazione dello studio di dettaglio di cui al comma 1 è definito con delibera del consiglio comunale da convocarsi entro i successivi trenta giorni.

4. Nel caso in cui, entro i termini di cui al comma 2, pervengano osservazioni ovvero opposizioni, l'ufficio tecnico comunale indice, entro quindici giorni, un'apposita conferenza di servizi che, acquisiti i pareri degli enti competenti, esprime a maggioranza un parere sulle eventuali modifiche allo studio di dettaglio. Entro trenta giorni dalla trasmissione del suddetto parere, il consiglio comunale, tenuto conto delle indicazioni formulate dalla suddetta conferenza di servizi, delibera l'approvazione dello studio di dettaglio.

5. È fatto obbligo, a conclusione della procedura, di trasmettere la delibera del consiglio comunale di cui ai commi 3 e 4, all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, per l'attività di controllo. Decorsi trenta giorni, senza possibilità di interruzione o sospensione per richiesta di chiarimenti, il parere si intende espresso favorevolmente.

**5 bis. Nel caso in cui l'amministrazione non abbia ancora adottato lo studio di dettaglio previsto dal comma 1, relativo all'intero centro storico, è facoltà al soggetto che intende effettuare interventi in conformità ai contenuti della presente legge di proporre uno studio di dettaglio stralcio relativo ad un comparto territoriale, costituito da una o più unità edilizie, con l'obbligo del comune di attivare il procedimento previsto dal medesimo comma 1.**

#### **Art. 4. Interventi ammessi e modalità di attuazione.**

1. Gli interventi ammessi nei centri storici sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

b) manutenzione straordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

c) restauro e risanamento conservativo degli edifici: è ammesso su tutte le tipologie qualificate di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'articolo 2 mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

d) ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;

e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;

f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;

g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari: è consentito su tutto il patrimonio edilizio di base mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di

tecnico abilitato. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

i) ristrutturazione urbanistica: consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni. È consentita su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, secondo le previsioni di cui ai commi 2 e 3. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

2. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal comma 1, lettera i), i comuni delimitano aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale. La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie.

3. All'interno delle aree perimetrare di cui al comma 2 sono ammessi interventi volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- b) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;
- c) riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o degli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico;
- d) riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato;
- e) miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) adeguamento dei fabbricati, dei loro impianti e dei servizi pubblici, per conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo al risparmio energetico.

#### **Art. 5. Norme di carattere generale.**

1. I progetti di cui all'articolo 4 riguardanti interventi nei centri storici sono corredati dell'analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.

2. Gli interventi di cui all'articolo 4 possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.

3. In tutte le unità edilizie del centro storico sono ammesse nuove destinazioni d'uso compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano. In particolare è consentita:

- a) la destinazione ad edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;
- b) la destinazione ad edilizia privata;
- c) la destinazione ricettivo/turistica, commerciale e di pubblico esercizio;
- d) la destinazione a parcheggio interrato, possibilmente in aree tangenti il centro storico, fatto salvo il rispetto dei vincoli archeologici;
- e) la destinazione commerciale di quartiere, a medie strutture di vendita, ad attività artigianale e di terziario anche avanzato.

4. La valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nei centri storici è prioritaria.

#### **Art. 6. Disposizioni finali.**

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana.

2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.