



COMUNE DI CHIUSA SCLAFANI  
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

AREA 4^ TECNICA – SERVIZIO 1 URBANISTICA

---

## REGOLAMENTO

**Modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della Legge Regionale  
del 23 Marzo 2010, n. 6**

*“Norme per il sostegno dell’attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio”*

**“Piano Casa”**

## **INDICE**

**PREMESSA.....**

**ART. 1 – FINALITÀ**

**ART. 2 – INTERVENTI PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**ART. 3 – VINCOLI E CONDIZIONI DI APPLICABILITÀ**

**ART. 4 – ESCLUSIONI**

**ART. 5 – RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**

**ART. 6 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL’ISTANZA**

## **PREMESSA**

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione Sicilia ha recentemente approvato la legge regionale 23.03.2010 n. 6 "*Norme a sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio*" meglio conosciuta come **Piano Casa**.

Il Piano Casa consiste in un insieme di provvedimenti legislativi e di incentivi economici per consentire l'ampliamento di immobili residenziali e immobili a uso diverso da quello residenziale.

I beneficiari di questa tipologia di misure sono i proprietari degli immobili, che avvalendosi di una **norma temporanea (termini prorogati fino al 31.12.2023)** possono migliorare la qualità della propria abitazione,

### **Art. 1 – Finalità**

La normativa regionale sul Piano Casa prevede interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione degli edifici, da effettuare in deroga agli strumenti urbanistici e dei regolamenti vigenti.

Ai cittadini è data la possibilità di riqualificare un edificio dal punto di vista energetico e architettonico, nonché lavori di ampliamento con l'aumento della volumetria degli edifici esistenti.

L'obiettivo è raggiungibile con la semplificazione delle procedure con il ricorso generalizzato della SCIA (in alternativa al Permesso di Costruire) o il Permesso di Costruire, in modo da effettuare la tipologia di micro -interventi previsti dalla legge sul patrimonio edilizio privato.

### **Art. 2 – interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente**

Per le finalità di cui all'art. 1 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti ad uso residenziale o non residenziali, comunque con volumetria non superiore ad 1.000 metri cubi, ultimati entro la data **31.12.2009**, purchè risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, dichiarati in catasto e che siano in regola con il pagamento della TARI e IMU alla data della presentazione dell'istanza, **(prorogata fino al 31.12.2023)**;

Si applica negli **Edifici Residenziali ed Edifici non Residenziali** per i seguenti interventi:

- 1)** ampliamento nei limiti del **20%** della volumetria complessiva e comunque non oltre 200 mc. degli edifici residenziali di volumetria non superiore a 1.000 mc, condizione che lo stesso ampliamento sia armonizzato in un progetto unitario con il restante edificio;
- 2)** è consentita la demolizione e ricostruzione con l'aumento fino al **25%** della superficie coperta per un massimo di 400 mq di superficie coperta degli edifici ad uso residenziale o di destinazione

diversa. I suddetti limiti sono incrementati del 10% per un aumento complessivo fino al 35%, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energia rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici, con l'obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia.

### **Art. 3 – Vincoli e condizioni di applicabilità**

Per effettuare gli interventi del Piano casa è necessario rispettare una serie di condizioni:

- **Per gli edifici residenziali**
- gli edifici devono risultare realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo;
- gli edifici devono essere in regola con gli adempimenti fiscali alla data di presentazione dell'istanza;
- l'ampliamento deve risultare armonizzato in un progetto unitario con il restante edificio;
- l'ampliamento può essere realizzato in aderenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito esclusivamente quale recupero ad uso abitativo, anche con eventuale ampliamento dello stesso livello di volumi accessori e/o pertinenziali già regolarmente realizzati alla data del **31 Dicembre 2009**;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime;

Gli interventi sono subordinati alle verifiche delle condizioni statiche dell'intero edificio ed all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancato rispetto dei vigenti criteri di sicurezza antisismica.

### **- Per gli edifici non residenziali**

- gli edifici devono risultare realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo;
- gli interventi devono ricadere in zona omogenee "D" degli strumenti urbanistici generali, **ad esclusione** degli edifici destinati a carattere alberghiero, turistico - ricettivo e commerciale;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime e dei limiti di altezza degli edifici esistenti,
- è richiesta la conformità alla normativa antisismica;

Gli interventi sono subordinati alle verifiche delle condizioni statiche dell'intero edificio ed all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancato rispetto dei vigenti criteri di sicurezza antisismica.

Tutti gli interventi possono essere realizzati con Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) o Permesso di Costruire.

### **Art. 4 – Esclusioni**

**Sono escluse dall'applicazione della L. R. n. 6 del 23.marzo 2010:**

- Le zone A - art. 2 del DM 1444/68;

- Le zone di rispetto al Centro Storico di cui lo strumento urbanistico prevede solo Manutenzione Ordinaria -Manutenzione Straordinaria - Restauro e Risanamento Conservativo;
- zone di tutela naturalistica, il sistema forestale e boschivo, gli invasi ed alvei di laghi, bacini;
- zone interne alle aree A e B dei parchi regionali e le aree delle riserve naturali;
- le aree interessate da vincolo assoluto di in edificabilità;
- gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione **salvo** quelli oggetto di accertamento di conformità (ex art. 13 Legge 47/85);
- gli immobili privati situati su aree demaniali di proprietà dello Stato , Regione, Provincia e Comune;
- gli immobili tutelati - ( codice dei beni culturali e del paesaggio);
- gli immobili privati ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico, elevato o molto elevato, come classificate nel PAI – Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico;

#### **Art. 5 – Riduzione degli oneri concessori**

La normativa incentiva la realizzazione degli interventi del Piano Casa attraverso la **riduzione** degli oneri concessori.

Per gli interventi di **ampliamento** gli oneri concessori sono commisurati al solo ampliamento ridotto del:

- 20%;
- 30% nel caso di edificio o unità immobiliare destinata a prima abitazione;
- 50% per le famiglie composte da più di 5 persone e per quelle che abbiano una o più persone a carico con disabilità riconosciuta;
- 20% extra in caso di adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica nelle costruzioni.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione gli oneri concessori sono ridotti del:

- 50%;
- 50% extra in caso di edifici adibiti a prima abitazione di giovani coppie di età non superiore a 35 anni ed entro 5 anni dalla data del matrimonio;
- 20% extra in caso di adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica nelle costruzioni.

#### **Art. 6 – Documentazione da allegare all’istanza**

Gli interventi previsti art. 2 sono realizzabili mediante il **Permesso di costruire** o tramite la **SCIA**

– Segnalazione Certificata di inizio attività alternativa al Permesso di Costruire.

**Si Allega** alla domanda la seguente documentazione:

**SEMPRE OBBLIGATORIA**

- Attestazione del titolo di legittimazione ( rogito, successione ecc.. );
- Concessione Edilizia dell'immobile oggetto di intervento;
  - Visure catastali e planimetria catastale;
- Fotocopia documento d'identità del dichiarante;
  - Fotografie dell'immobile oggetto di intervento;
- Estratto di mappa con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
  - Estratto del PRG e/o piano attuativo con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
  - Dettagliata Relazione Tecnica descrittiva dell'intervento, asseverata dal progettista, attestante la conformità dell'intervento alle vigenti norme in materia urbanistica alle N.T.A. del PRG, nonché alla L.R. n. 6/2010 e relativo regolamento di attuazione comunale;
    - Elaborati Grafici, piante-prospetti-sezioni, relativi allo stato attuale, comparazione con il progetto dell'intervento;
- Perizia giurata da parte di tecnico abilitato attestante la volumetria esistente, con completa documentazione fotografica.
- Documentazione fotografica dell'edificio e del contesto circostante dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento.

**A conclusione degli interventi di cui all'art. 2, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, il direttore dei lavori dovrà produrre un certificato di collaudo finale sotto forma di perizia giurata attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, nonché il rispetto di tutte le condizioni previste dalla L.R. n. 6/2010 e dal presente regolamento con allegata dettagliata documentazione fotografica ante e post intervento.**

**A conclusione degli interventi di cui all' art. 2, contestualmente alla comunicazione di fine lavori va presentato attestato di qualificazione energetica, asseverata dal direttore dei lavori .**

**Il mancato rispetto delle condizioni comporterà la decadenza del titolo abilitativo e l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio del contributo di costruzione.**