

## DDL 602-641-711-732/A

### NORME PER FAVORIRE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI BASE DEI CENTRI STORICI

#### RELAZIONE DEL DEPUTATO PROPONENTE

Onorevoli colleghi, il presente disegno di legge realizza, in parte, la sintesi di proposte legislative disciplinanti la medesima materia, tra le quali il ddl n. 602 Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici, il ddl n. 641 Tutela dei Centri storici urbani dei comuni siciliani. Salvaguardia della pubblica sicurezza e incolumità e ripristino delle condizioni di vivibilità ed il ddl n. 732 Rigenerazione delle aree urbane e degradate.

Appare però indispensabile evidenziare come il disegno di legge che si propone per l'approvazione non sia un semplice 'collage' di articoli e commi. Una precedente versione del testo, già trasmessa all'Assemblea, era stata rinviata alla IV Commissione per la realizzazione di ulteriori approfondimenti. I componenti della medesima IV Commissione hanno allora deciso di realizzare ulteriori approfondimenti.

Tali approfondimenti si sono rivelati molto proficui grazie ai contributi emersi durante le audizioni, in primis quelli provenienti dai rappresentanti degli ordini professionali e delle associazioni di categoria, nonché da illustri docenti universitari ed esperti delle associazioni del terzo settore. Ogni segnalazione portata all'attenzione della Commissione è stata pertanto attentamente esaminata e, laddove condivisa, introdotta nella presente proposta legislativa.

Un iter complesso che mette in risalto i due obiettivi primari che si intendono conseguire: consentire a singoli cittadini ed imprese percorsi più semplici per la ristrutturazione degli immobili nei centri storici e creare diversificate opportunità di investimento nel comparto dell'edilizia che sta soffrendo una gravissima crisi con effetti nefasti, quali licenziamenti e fallimenti.

Non può essere sottaciuto che l'articolato è frutto, oltre che dell'iter appena descritto, anche dei contributi dei sindaci che hanno accumulato una notevole esperienza nell'amministrazione del territorio, specificatamente delle città e dei centri storici. Nel testo tale esperienza, per quanto possibile, è stata riversata definendo in forma generale ed universale, come si deve ad una norma, la particolarità dei casi concreti che i sindaci, alcuni oggi parlamentari, hanno dovuto affrontare nel corso della loro esperienza amministrativa. Ne consegue un testo che cerca di rendere il più semplice possibile l'autorizzazione agli interventi di ristrutturazione pur nel rispetto dei principi urbanistici generali.

Preliminarmente si ritiene indispensabile una disamina sui centri storici, per l'importanza che essi rivestono dal punto di vista urbanistico, ma anche con riferimento a quei valori primari che vi trovano espressione e luogo d'elezione e sulla base dei quali questo disegno di legge è stato immaginato e proposto: accanto al valore monumentale-artistico ed a quello storico, l'interesse socio-ambientale, quello igienico-sanitario, perfino quello della sicurezza e dell'ordine pubblico.

Tali considerazioni impongono di osservare in maniera globale il centro storico, la cui tutela deve soddisfare due esigenze solo apparentemente distinte tra loro: la conservazione delle antiche memorie e la trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio per adattarlo alle mutate esigenze in ordine di servizi di una società in continua evoluzione.

È ormai diffusa la convinzione, di fronte alla ormai dimostrata obsolescenza di superati strumenti urbanistici, come i PRG o addirittura i Pian Particolareggiati, che i centri storici siano zone da rivitalizzare nel contesto della pianificazione generale del territorio, anche in assenza di strumenti generali della stessa pianificazione. Oggi, i centri storici, più o meno estesi, non vengono più guardati come oggetti di

conservazione statica, ma considerati 'opere in movimento, tessuti non mummificati, beni vitali che devono essere protetti e non semplicemente conservati (F.G. Scoca - D. D'orsogna, Centri storici, problema irrisolto, in Scritti in onore di Alberto Predieri, 1996, Milano, vol. II, 1354).

**L'articolo 1** nell'esprimere i principi generali contempera la superiore osservazione laddove si consideri che la legge intende 'favorire 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 patrimonio edilizio esistente (...)' nonché ad 'incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie'.

Considerata la portata dell'articolato successivo, volto ad intervenire concretamente sui tessuti urbanistici dei centri storici siciliani, ancora l'articolo 1 al comma 2 fa salva 'la pianificazione attuativa vigente, alla data di entrata in vigore della presente legge, nei centri storici e nelle Z.T.O., nonché le previsioni delle varianti generali relative ai centri storici, che prevedono l'intervento diretto ai sensi della normativa vigente'. Il legislatore, insomma, ha inteso fornire strumenti a quanti non hanno operato sul loro tessuto urbanistico, e rispettare, invece, il lavoro di chi ha ben programmato e realizzato pianificazioni ed interventi che la presente norma non intende travolgere. Ne si intende incidere laddove la vigente pianificazione urbanistica sta producendo frutti efficaci di sviluppo economico e sociale. Si intende piuttosto creare per quei centri storici per troppo tempo lasciati in abbandono un percorso parallelo che conduca, infine, agli stessi benefici effetti economici e sociali del risanamento.

Sia, inoltre, consentita una più approfondita premessa di ordine normativo laddove si voglia considerare che la tutela dei centri storici, in quanto beni culturali, trova fondamento in primo luogo nell'articolo 9, comma 2, della Costituzione, il quale sancisce che la Repubblica tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione. Dunque la tutela dei beni culturali, e tra essi dei centri storici, dovrebbe ritenersi un fine se non prevalente di almeno pari dignità rispetto ad altre finalità pubbliche costituzionalmente rilevanti, ma non riconducibili ai primi dodici articoli.

Troppo complesso sarebbe riassumere in questa sede l'intero corpus normativo che informa i principi di base della tutela e del recupero del patrimonio edilizio dei centri storici. Basti comunque ricordare i principi, ancora validi sia sul piano filosofico - culturale, sia metodologico ed operativo, della cosiddetta Carta di Gubbio, alla base di tutte le leggi urbanistiche e di pianificazione edilizia successive al 1964.

In quel documento, che il legislatore prese a riferimento per il futuro, si pose in rilievo come per la tutela dei centri storici ci si dovesse orientare non solo nel senso di mantenere le caratteristiche costruttive esistenti, ma si dovesse operare anche attraverso interventi di consolidamento, restauro, risanamento igienico-sanitario che ne migliorassero la vivibilità. Taluni di questi principi troveranno applicazione nella legge-ponte sull'urbanistica (legge n. 765/67), che ha modificato la legge urbanistica fondamentale 17 agosto 1942, n. 1150. L'articolo 17, in particolare, introduce due concetti fondamentali in merito alla tutela e valorizzazione dei centri storici: - l'esigenza di considerare il centro storico nell'ambito della pianificazione urbanistica generale; - la fissazione di standard specifici per i centri antichi, che di norma prescrivono la conservazione delle densità edilizie e fondiari preesistenti, il divieto di superare le altezze degli edifici già esistenti, e così via. Inoltre, la stessa norma (articolo 17), al comma 5, si preoccupa che i centri storici possano subire delle irreparabili manomissioni in assenza di piani generali e stabilisce che in tale ipotesi sono consentite esclusivamente opere di consolidamento e restauro, senza alterazioni di volumi e che le eventuali aree libere sono inedificabili fino all'approvazione dello strumento urbanistico generale.

Questi principi base, profondamente radicati nella normativa e nella cultura dei professionisti che operano nel settore dell'edilizia sono stati rigorosamente rispettati nel presente disegno di legge.

**L'articolo 2**, infatti definisce le tipologie edilizie dei centri storici. Si tratta di una classificazione che cerca di inquadrare tutte le indicazioni possibili per i tipi di immobili sui quali, in forza della nuova norma, sarà possibile intervenire. Va detto che si tratta di un elenco nel quale sono stati cristallizzati dei criteri generali sulla scorta e sulla base del patrimonio edilizio siciliano. Al comma 1 dell'articolo 2, alle lettere a), b), c), d), e) f) g) h) vengono, quindi, definite le tipologie: edilizia di base di base non qualificata, edilizia di base di base parzialmente qualificata, edilizia di base qualificata, edilizia di base qualificata speciale (palazzetti), edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica), edilizia monumentale specialistica, edilizia residenziale moderna non qualificata, edilizia specialistica moderna non qualificata; definizioni per la comprensione delle quali si rimanda alla limpida descrizione ed alla lettera della norma.

Tuttavia non è possibile tenere conto di particolari materiali edilizi e singole o singolari tecniche costruttive; né, allo stesso modo, risulta proponibile una classificazione onnicomprensiva della molteplice ed empirica varietà edilizia che insiste nei nostri centri storici. Per questa ragione alla lettera i) dello stesso comma 1 dell'articolo 2 è detto che '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' e delle quali si dirà più avanti.

La complessità di una classificazione di tipo rigorosamente scientifico, di fatto impossibile, è determinata, tra l'altro, dalla mancata previsione, anche da parte del legislatore nazionale, di una disciplina ad hoc per i centri storici per le difficoltà che sono state incontrate nel momento in cui si è tentato di circoscrivere l'oggetto della tutela: in altre parole, non esiste una definizione di centro storico ed i tentativi che sono stati fatti in passato hanno avuto come risultato una nozione spesso oscillante, per cui alla fine non è neppure chiaro cosa e come tutelare.

La definizione che forse di più si avvicina la si trova nella recente legge urbanistica della Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38 ( Norme sul governo del territorio ): sono centri storici gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee. Essi si individuano come strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi ineditati. La loro perimetrazione, in assenza di documentazione cartografica antecedente, si basa sulle configurazioni planimetriche illustrate nelle planimetrie catastali redatte dopo l'avvento dello stato unitario. L'eventuale sostituzioni di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri indicati per eseguire la perimetrazione .

Organismi che meglio e più di altri hanno strumenti di lettura e di interpretazione del territorio e del tessuto urbano e che sono in grado di tradurre, in termini se non normativi almeno regolamentari, le formulazioni e definizioni di ordine culturale e concettuale di centro storico, sono gli Uffici Tecnici Comunali e le Soprintendenze ai Beni Culturali cui il comma 1 **articolo 3** affida il compito di esprimere in uno studio di dettaglio la appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie di cui all'articolo 2. Lo studio che avrà effetti costitutivi sarà composto da una relazione esplicativa delle scelte e da una planimetria in scala non superiore 1:500. Fin qui la parte tecnica.

Lo studio dovrà essere approvato con deliberazione del consiglio comunale previo parere reso in conferenza dei servizi, indetta dall'UTC proponente, a cui partecipano la Soprintendenza ai BB.CC.AA. competente per territorio, l'ufficio del Genio Civile, nonché eventuali enti competenti in materia. Come si vede la norma assegna al confronto in conferenza dei servizi tra i diversi soggetti coinvolti la responsabilità tecnica di quello studio che per produrre i citati effetti classificativi e quindi costitutivi deve essere approvato dal Consiglio Comunale. Il deve essere è esplicitato nella norma ove si legge testualmente che la delibera del consiglio comunale di approvazione del sopra individuato studio con effetti costitutivi interviene entro e non oltre 180 giorni dalla pubblicazione della presente legge. In difetto,

l'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, previa diffida con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, dispone l'intervento sostitutivo.

La ratio normativa dell'obbligo in capo ai Comuni promana dalla consolidata esperienza che troppo spesso gli strumenti urbanistici di complessa lettura, nel 99 per cento dei casi affidati esternamente agli UTC, sono rimasti lettera morta, mentre in questa specifica previsione l'obiettivo è di rendere immediatamente applicabile la legge, ed esecutivo lo studio di dettaglio che classifica le tipologie abitative nei centri storici.

I successivi commi dell'articolo 3, dal 2 al 4, disciplinano le procedura ed i termini che, a partire dalla fine della conferenza dei servizi, rendono efficaci o sospendono lo studio di dettaglio in funzione di osservazioni ed opposizioni che possono essere prodotte dai cittadini o da quanti ne abbiano interesse legittimo. Al comma 2 dell'articolo 3 si stabilisce quindi che il verbale della conferenza di servizi, unitamente allo studio di dettaglio, è pubblicato per 30 giorni all'albo pretorio e nel sito internet del Comune per eventuali osservazioni o opposizioni. Il comma 3 articolo 3 disciplina il caso in cui non pervengano osservazioni o opposizioni; se così fosse 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.

Va qui meglio spiegata la ratio normativa della seconda approvazione con delibera del Consiglio Comunale anche quando non vi fossero osservazioni ed opposizioni. È, invero, una forma di tutela sul piano giuridico procedurale. Trascorsi i termini, la successiva deliberazione del Consiglio attesta documentalmente e certifica come non siano state presentate opposizioni ed osservazioni e consente agli UTC ed alle Soprintendenze ultimi possibili interventi, anche in autotutela, sullo studio di dettaglio prima che siano trascorsi i termini di legge.

Nell'intento di rendere rapide la procedure, infatti, anche in questo caso la norma stabilisce i termini da rispettare. Il comma 4 dell'articolo 3 regola invece i casi in cui dovessero essere presentate entro i termini previsti dal comma 2 (cioè i 30 giorni di pubblicazione) osservazioni o opposizioni allo studio di dettaglio approvato in conferenza dei servizi. In tal caso l'UTC 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 di cui al comma 1. Entro trenta giorni dalla trasmissione del suddetto parere, il Consiglio comunale, tenuto conto delle indicazioni formulate dalla superiore Conferenza di servizi, delibera l'approvazione dello Studio di dettaglio di cui al comma 1.

L'**articolo 4** regola gli interventi ammessi sulle tipologie abitative individuate nello studio di dettaglio. Come necessaria premessa si deve affermare che un altro momento di evoluzione della legislazione generale sui centri storici può rinvenirsi nel titolo IV della legge 5 agosto 1978 n. 457 (sul recupero del patrimonio edilizio esistente), che ha introdotto i piani di recupero. Norma che però non si occupa specificatamente dei centri storici non distinguendo, infatti, il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici dagli altri interventi di recupero. Di fatto le caratteristiche peculiari degli interventi nei centri storici sono state assorbite dalla più ampia e generica nozione di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In circostanze normative non dettagliatamente ed univocamente definite per la nozione di recupero del centro storico il presente ddl all'articolo 4 comma 1 elenca, dunque, gli interventi ammessi e le modalità di attuazione, fermo rimanendo il principio generale dell'art. 17, comma 5 della legge 765/67 che vieta, negli agglomerati urbani aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, ogni alterazione di volumi e ogni costruzione sulle aree libere, fino all'approvazione dello strumento urbanistico generale e, soprattutto avendo a riferimento, il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Quindi gli interventi, anche sulla base di preesistenti indicazioni tecniche e normative, vengono distinti nel comma 1 dell'articolo 4 dalle seguenti lettere: a) manutenzione ordinaria degli edifici; b) manutenzione straordinaria degli edifici; c) restauro e risanamento conservativo degli edifici; d)

ristrutturazione edilizia; e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici; f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione; g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma; h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari; i) ristrutturazione urbanistica.

In linea generale negli interventi più leggeri, manutenzioni e restauri, per procedere è sufficiente una semplice comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma del tecnico abilitato. Tuttavia, nel rispetto delle specificità urbanistiche di alcuni centri storici, tanto alla lettera a) che alle lettere b) e c) vi sono i casi di immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per i quali è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio. Interventi più profondi, definiti alle lettere d), e), f) come ristrutturazioni urbanistiche, prevedono l'acquisizione della concessione edilizia. La norma proposta, comunque, coordinando le tipologie edilizie dei centri storici [art. 1 comma 1 dalla lettera a) alla lettera b)] con gli interventi ammessi a modalità di attuazione [art 4 comma 1 dalla lettera a) alla lettera h)] classifica la quasi totalità delle fattispecie che si possono venire a determinare assumendo un valore generale applicabile agli edifici nei centri storici di tutti i comuni siciliani.

Gli interventi di maggiore complessità, e di più ampio interessamento del tessuto edilizio urbano, sono previsti all'articolo 4 comma 1 lettera i) e sono così definiti: ristrutturazione urbanistica: consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni. La ristrutturazione urbanistica è consentita su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, secondo le previsioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo. La fattispecie prevista dall'articolo 4 comma 1 lettera i) viene quindi successivamente regolata al comma 2 con la delimitazione, da parte dei Comuni, delle 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. Si pensi ad esempio a porzioni dei quartieri popolari del centro di Palermo, o anche di centri minori come Favara, interessati da crolli di vecchi edifici o porzioni di essi. Immobili che pur di alcun interesse architettonico costituiscono però parte di un tessuto connettivo urbanistico, che non può e non deve essere alterato, sul quale è complesso intervenire.

Non sfugge ad alcuno, come del resto indicato in premessa di questa relazione, che la materia urbanistica, dal punto di vista filosofico concettuale, spesso non può indicare nettamente confini e perimetrazioni, rappresentando il divenire edilizio un continuum indefinito. Pertanto il legislatore ha voluto prevedere quei casi in cui agglomerati urbani pur non perfettamente omogenei alle tipologie edilizie dei centri storici siano effettivamente contigui ad essi ed abbiano identici caratteri di degrado (si pensi alle ricostruzioni post belliche, o ai vertiginosi sviluppi urbanistici dei piccoli comuni dopo il boom edilizio degli anni '60 e '70). Il ddl prevede per questa ragione nella seconda parte del comma 2 art. 4 che La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti, in termini di superficie.

Il comma 3 articolo 4 individua, elencandoli con rigore, gli obiettivi da perseguire, di cui deve tener conto la committenza sia pubblica che privata, attraverso gli interventi da svolgersi nelle aree perimetrate in attuazione del precedente comma. Ancora una volta si ribadisce il concetto di un intervento organico attraverso un insieme sistematico di opere di cui si fissano rigorosamente anche gli obiettivi calendati alle successive lettere: a) recupero edilizio ed urbanistico; b) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio; c) riqualificazione degli spazi pubblici e privati; d) riduzione della vulnerabilità sismica; e) abbattimento delle barriere architettoniche; f) adeguamento energetico.

Infine l'**articolo 5** del ddl definisce una serie di norme di carattere generale cui dovranno informarsi tutti gli interventi di riqualificazione e ristrutturazione di singoli immobili o di porzioni urbanistiche dei centri storici. I commi in cui è strutturato l'articolo apportano alcune importanti, sostanziali, novità.

Il primo stabilisce prassi operative per progettisti e addetti ai lavori. Al comma 1 dell'articolo 5 è indicato che i progetti di cui all'articolo 4 riguardanti interventi nei centri storici sono corredati dall'analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate.

Al comma 2 dell'articolo 5 si suggerisce che gli interventi di cui all'articolo 4 possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.

Al comma 3 articolo 5, viene stabilito il principio secondo il quale 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. Di particolare rilievo vengono introdotte alla lettera a) la destinazione residenziale pubblica, si pensi alla possibilità di intervento per l'edilizia pubblica, fino ad oggi impraticabile proprio per l'impossibilità di procedere a demolizioni e ricostruzioni; alla lettera b) la destinazione ad edilizia privata; alla lettera c) la destinazione ricettivo/turistica. Destinazione d'uso, quest'ultima, che nei centri storici trova applicazione anche nel cosiddetto Albergo Orizzontale o Albergo diffuso, situato in un borgo, con camere e servizi dislocati in edifici diversi, seppure vicini tra di loro. L'albergo diffuso è una struttura ricettiva unitaria, gestita in forma imprenditoriale, che si rivolge ad una domanda interessata a soggiornare in un contesto urbano di pregio, autentico, a contatto con i residenti, usufruendo dei normali servizi alberghieri. Tale formula si è rivelata particolarmente adatta per borghi e paesi caratterizzati da centri storici di interesse artistico ed architettonico, che in tal modo possono recuperare e valorizzare vecchi edifici chiusi e non utilizzati, ed al tempo stesso possono evitare di risolvere i problemi della ricettività turistica con nuove costruzioni. Infine alla lettera d) la destinazione a parcheggio interrato, possibilmente in aree tangenti il centro storico, fatto salvo il rispetto dei vincoli archeologici.

All'articolo 5, comma 4, si statuisce inoltre che la valutazione delle richieste riguardanti interventi di recupero edilizio nei centri storici è prioritaria. Non sfuggirà ad alcuno quale sia lo spirito della norma: accelerare, se non addirittura creare un percorso privilegiato dal punto di vista burocratico, tutte le procedure necessarie per gli interventi edilizi nei centri storici.

Le superiori norme derivano come in precedenza evidenziato anche dall'esperienza che molti sindaci, oggi parlamentari, hanno accumulato nella gestione del territorio. Molti interventi di ristrutturazione, o anche molte demolizioni, nei centri storici non vengono operati poiché le volumetrie disponibili non sono sufficienti alla realizzazione di moderni immobili rispondenti alle esigenze del contemporaneo abitare. Il ddl consente di superare l'ingessamento che si viene a creare per l'impossibilità di intervenire su diffuse unità di ridotta superficie e volumetria che caratterizzano molte aree dei nostri centri storici.

In conclusione: rendere più semplici le norme per poter intervenire sul patrimonio edilizio dei centri storici siciliani consente, indirettamente, anche un sostegno al comparto dell'edilizia, messo a dura prova dalla crisi economica che da anni attanaglia il settore. Con la presente legge si intende dare priorità alla concreta valorizzazione e rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici della Sicilia, rendendo più semplici gli interventi laddove le condizioni delle unità edilizie lo consentono.

**DISEGNO DI LEGGE DELLA IV COMMISSIONE**  
**Esitato per l'Aula nella seduta n. 203 del 7 aprile 2015.**  
**Approvato dall'Aula l'1luglio 2015**

Relatore: on. Girolamo FAZIO.  
(in rosso gli emendamenti approvati l'1 luglio 2015)

**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 Z.T.O. A nonché le previsioni delle varianti generali relative ai centri storici, che prevedono l'intervento diretto ai sensi della normativa vigente.

**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 **parziale** 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 **e-prevalente**, dei 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 ecc.);

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

h) edilizia specialistica moderna non qualificata: rappresenta l'insieme degli edifici a destinazione specialistica sorta a partire dagli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in c.a.;

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 approvazione della presente legge** su proposta dell'UTC competente **che può avvalersi anche di consulenze esterne di provata esperienza**, con uno studio con effetti costitutivi, composto da una relazione esplicativa delle scelte e da una planimetria in scala non superiore 1:500, approvato con deliberazione del consiglio comunale, previo parere reso in conferenza di servizi, indetta dall'UTC proponente, a cui partecipano la soprintendenza dei BB.CC.AA. competente per territorio, l'Ufficio del Genio civile, nonché eventuali enti competenti in materia. La delibera del consiglio comunale di approvazione del sopra individuato studio con effetti costitutivi è approvata entro e non oltre 180 giorni **dalla pubblicazione della presente legge dal deposito dello stesso**. 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 30 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'UTC 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 di cui al comma 1. Entro trenta giorni dalla trasmissione del suddetto parere, il Consiglio comunale, tenuto conto delle indicazioni formulate dalla superiore Conferenza di servizi, delibera l'approvazione dello Studio di dettaglio di cui al comma 1.

**5. E' fatto obbligo a conclusione della procedura, di trasmettere la superiore delibera del consiglio comunale al competente 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.**

#### 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 artt. 10, 12, 13 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali 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 artt. 10, 12, 13 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali è necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio;

c) restauro e risanamento conservativo degli edifici: è ammesso su tutte le tipologie qualificate (b, c, d, e, f) mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt. 10, 12, 13 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali 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 (a, b, h, i), 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 e 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 (h, i), 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 (a, b, h, i), 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 (a, b, h, i) **previa acquisizione della concessione edilizia**;

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;

i) ristrutturazione urbanistica: consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni. E' consentito su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, secondo le previsioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

**Per i punti g) h) e i) è necessaria acquisire la preventiva 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 perimetrate 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 e 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 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 dall'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 consentito:

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. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.