

# edilportale<sup>®</sup>

## GUIDA AL PIANO CASA DELLA REGIONE SICILIA

Elaborazione a cura della redazione di Edilportale.

[edilportale.com](http://edilportale.com)

# SOMMARIO

## **1. INTRODUZIONE**

## **2. IL PIANO CASA IN SICILIA**

## **3. AMPLIAMENTO VOLUMETRICO**

### **3.1. Aumenti di cubatura previsti dalla legge**

### **3.2. Vincoli e condizioni di applicabilità per gli interventi edilizi**

## **4. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

### **4.1 Aumenti di cubatura previsti dalla legge**

### **4.2 Vincoli e condizioni di applicabilità per gli interventi edilizi**

## **5. RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**

## **6. ESCLUSIONI**

## **7. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Aggiornamento settembre 2019

# 1. INTRODUZIONE

Il **Piano Casa** consiste in un insieme di provvedimenti legislativi e di incentivi economici per consentire l'ampliamento di abitazioni e immobili a uso diverso da quello residenziale. Il termine è stato coniato per l'housing sociale, ma la sua portata si è arricchita inglobando anche l'edilizia privata.

In un primo momento, infatti, con la denominazione "Piano Casa" si definivano solo le soluzioni individuate dalle pubbliche amministrazioni per risolvere il disagio sociale causato dalla carenza di alloggi.

Più comunemente, però, il Piano Casa ha assunto una connotazione diversa, passando per la liberalizzazione dell'edilizia e lo snellimento delle procedure burocratiche per rilanciare il settore delle costruzioni, gravato dalla crisi economica in atto.

A marzo 2009 l'Esecutivo ha lanciato un pacchetto di interventi per l'aumento delle cubature sugli edifici esistenti, contenenti anche la possibilità di effettuare ampliamenti in seguito alla totale demolizione di un edificio.

I beneficiari di questa tipologia di misure sono i proprietari degli immobili, che avvalendosi di una norma temporanea possono migliorare la qualità della propria abitazione, immettendo nel sistema capitali immobilizzati in grado di sostenere l'occupazione e le attività del comparto edile.

## 2. IL PIANO CASA IN SICILIA

---

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

Data la situazione di crisi che ha colpito il comparto dell'edilizia, la disposizione predisposta dalla Regione mira ad incentivare gli investimenti privati per l'ingrandimento o la riqualificazione delle abitazioni.

Ai cittadini è data la possibilità di riqualificare un edificio dal punto di vista energetico e architettonico, ma anche di ingrandirlo aumentandone la volumetria. Diventa infatti possibile ricavare una o più stanze aggiuntive per rispondere al fabbisogno abitativo con un investimento minore rispetto all'acquisto di una nuova casa.

L'obiettivo è raggiungibile con la semplificazione delle procedure e il ricorso generalizzato alla **Scia** o, in alternativa, al **permesso di costruire**. Tutto per incentivare la domanda di interventi, in modo da sostenere l'occupazione e il giro di affari del settore costruzioni, caratterizzato prevalentemente da piccole e medie imprese, messe in difficoltà dall'attuale congiuntura economica, ma in grado di effettuare la tipologia di micro-interventi previsti dalla legge sul patrimonio edilizio privato.

Alla legge è riconosciuto carattere straordinario. Per questo motivo e per il suo ruolo anticrisi prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali, degli strumenti urbanistici e delle leggi regionali in contrasto con essa.

Dove si applica	Dove non si applica
Edifici residenziali Edifici non residenziali	centri storici e parchi zone di tutela naturalistica costa, boschi aree inedificabili zone demaniali aree archeologiche/a rischio immobili condonati

Interventi	Percentuale di ampliamento	Titolo abilitativo
Ampliamento	20%	Scia o permesso di costruire
Demolizione e ricostruzione	25%	Scia o permesso di costruire

**scadenza: 31 dicembre 2020**

## 3. AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

---

### 3.1. Aumenti di cubatura previsti dalla legge

La normativa regionale sul piano casa consente l'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, a destinazione residenziale o uffici, ultimati entro il 31 dicembre 2015, di volumetria non superiore a 1000 metri cubi. È ammesso anche l'ampliamento degli edifici esistenti al 31 dicembre 2009 con destinazione d'uso non residenziale.

L'ampliamento può arrivare al **20%** del volume per un massimo di 200 mc per l'intero corpo di fabbrica suddivisibili in proporzione al volume di ogni singola unità immobiliare.

Per gli edifici residenziali sono previsti bonus aggiuntivi fino al **10%** in caso di utilizzo di fonti rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici. Negli edifici non residenziali, il bonus aggiuntivo può raggiungere il **15%** della superficie coperta per un massimo di 400 mq.

### 3.2. 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.

Per gli **edifici non residenziali**:

- gli interventi devono ricadere nelle zone "D"
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime e dei limiti di altezza degli edifici esistenti.

Gli interventi di ampliamento su edifici residenziali 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. Gli ampliamenti su edifici non residenziali devono essere **conformi** alla normativa antisismica.

Tutti gli interventi possono essere realizzati con Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o permesso di costruire.



## 4. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

---

### 4.1. Aumenti di cubatura previsti dalla legge

Il Piano Casa promuove il miglioramento della qualità architettonica, il risparmio energetico ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la integrale demolizione e ricostruzione degli edifici, residenziali o a destinazione diversa, ultimati entro il 31 dicembre 2009.

Per la demolizione e ricostruzione è previsto un premio fino al **25%** della superficie coperta per un massimo di 400 mq di superficie coperta.

L'adozione di sistemi che utilizzano fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici dà diritto a un bonus aggiuntivo fino al **10%**.

### 4.2. 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;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime;
- non è ammesso il mutamento d'uso salvo quanto consentito dai Comuni.

Gli interventi possono essere realizzati anche su un'**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 o aree gravate da vincoli di inedificabilità. Sulla superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere apposto il vincolo di inedificabilità e devono essere realizzati interventi di sistemazione a verde e/o parcheggi. Ad ogni modo, la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiali e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.

Per gli **edifici non residenziali**:

- gli interventi devono ricadere nelle zone "D";
- è obbligatorio il rispetto delle distanze minime e dei limiti di altezza degli edifici esistenti.

In tutti i casi è richiesta la **conformità alla normativa antisismica**.

Tutti gli interventi possono essere realizzati con Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o permesso di costruire.

## 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 di matrimonio;
- 20% extra in caso di adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica nelle costruzioni.



## 6. ESCLUSIONI

---

Sono **esclusi** dagli interventi del Piano Casa:

- 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;
- 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 pre-riserve. Per gli interventi realizzabili in detti ambiti i limiti massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo. Detti interventi sono soggetti al preventivo nulla osta dell'ente parco;
- le fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici;
- le aree interessate da vincolo assoluto di in edificabilità;
- le zone del demanio statale, regionale, provinciale e comunale;
- gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione salvo quelli oggetto di accertamento di conformità;
- gli immobili privati situati su aree demaniali di proprietà dello Stato, Regione, Provincia e Comune;
- gli immobili tutelati;
- gli immobili privati ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico, elevato o molto elevato, come classificate nel Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico;
- le zone 'A';
- le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, ricomprese in quelle ad elevato rischio ambientale, qualora gli edifici risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto 9 maggio 2001 del Ministro dei lavori pubblici;
- le zone escluse con apposita delibera del consiglio comunale.

## 7. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

---

[Legge Regionale n.6 del 23 marzo 2010](#), “Norme per il sostegno dell’attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio”

[Decreto Ministeriale del 26 giugno 2009](#) “Ministero dello Sviluppo economico - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”

[Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192](#) “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”

[Legge regionale del 3 maggio 2001 n. 6](#) “Disposizioni programmatiche e finanziarie per l’anno 2001”

[Legge regionale del 31 maggio 1994 n. 17](#) “Provvedimenti per la prevenzione dell’abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni edilizie abusive esistenti”

[Legge del 28 febbraio 1985 n. 47](#) “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie (Legge Nicolazzi)”

[Legge regionale del 10 agosto 1985 n. 37](#) “Nuove norme in materia di controllo dell’attività urbanistico -edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere”

[Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444](#) “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”

**Consulta lo speciale Piano Casa Sicilia**  
[https://www.edilportale.com/news/piano\\_casa\\_sicilia](https://www.edilportale.com/news/piano_casa_sicilia)



La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di Edilportale.com. Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti

[edilportale.com](https://www.edilportale.com)