

## **Appendice legislativa**

### **Indice**

*Norme di attuazione del Piano Particolareggiato esecutivo del Centro Storico di Palermo (Decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente del 13 luglio 1993)*

*Interventi nel Settore abitativo (Legge Regionale 1 settembre 1993, n. 25)*

*Regolamento per la concessione di contributi in conto capitale ed in conto interessi per il recupero degli immobili nel Centro Storico di Palermo*

*Note esplicative al regolamento per la concessione di contributi nel Centro Storico*

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO  
DEL CENTRO STORICO DI PALERMO<sup>1</sup>  
(Allegato)**

Titolo I  
NORME GENERALI

Art. 1

*Finalità del piano particolareggiato esecutivo*

1. Il Piano Particolareggiato Esecutivo di recupero del centro storico di Palermo (P.P.E.) fornisce - integrando gli altri piani esecutivi avviati in precedenza - una disciplina urbanistica attuativa unitaria di tutta la città murata che - “finalmente cancellata la teoria dello sventramento”- disciplina “il mantenimento della vecchia città in tutti i suoi elementi, così come c’è stata ad oggi tramandata”, secondo le disposizioni della Delibera n. 920 del 22 marzo 1988 della giunta municipale.

2. Il P.P.E. si propone la conservazione della città antica (includendo gli apporti di tutte le sue fasi storiche incidenti sul disegno planimetrico delle strade e degli isolati, sulla consistenza fisica degli edifici, sulle destinazioni d’uso e sulle abitudini del corpo sociale che vi abita) la correzione - per quanto possibile - delle alterazioni recenti con essa incompatibili, l’adeguamento alle condizioni e alle esigenze funzionali attuali e alla convivenza con la città moderna circostante.

3. Le espressioni “città antica”, “edificio antico”, “epoca antica” e altre simili, usate nelle norme di attuazione, fanno riferimento al periodo compreso fra l’origine della città e la fine dell’antico regime nella prima metà dell’800, e all’assetto raggiunto nell’ultima fase di questo periodo, in cui hanno convissuto gli apporti di tutte le fasi precedenti.

4. Il P.P.E. è redatto secondo i criteri dell’art. 2 della legge regionale n. 70/76, dell’art. 55 della legge regionale n. 71/78 e della legge nazionale n. 457/78.

Art. 2

Zone interessate dal piano particolareggiato esecutivo

1. Il PPE interessa i quartieri Tribunali-Castellammare e Monte di Pietà-Palazzo Reale con le esclusioni delle aree comprese nei seguenti strumenti urbanistici:

- piano di recupero S. Agostino;

---

<sup>1</sup> Articoli stralciati dal Decreto dell’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente della Regione Siciliana del 13 luglio 1993, relativo alla “Approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Palermo, con esclusione dell’area Albergheria-Ballarò”, pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, Anno 47°, n. 41 del 4 settembre 1993.

- piano di recupero Capo;
- piano di recupero Scopari;
- piano di recupero Cassaro alto;
- piano particolareggiato Castello S. Pietro;
- piano particolareggiato Albergheria;
- piano di recupero Discesa delle Capre;
- piano di recupero Montevergini.

2. I confini del P.P.E. sono indicati nella tav. 12 con le esclusioni delle aree degli strumenti urbanistici già elaborati dell'amministrazione comunale.

### Art. 3

#### *Elaborati del P.P.E.*

1. Il presente P.P.E. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale.
- Norme tecniche di attuazione.
- Tavole:
  1. La Conca d'Oro nel 1912, 1:25.000;
  2. La Conca d'Oro nel 1987, 1:25.000;
  3. (3.1.-3.2.-3.3.) La città murata ed il territorio storico ancora esistente, 1:10.000;
  4. Il catasto del 1877, 1:2.000;
  5. Il catasto del 1930, 1:2.000;
  6. Il catasto del 1954, 1:2.000;
  7. Sintesi storica dei mutamenti catastali, 1:2.000;
  8. Gli spazi storici liberi al 1988 e non compromessi da interventi posteriori al 1877, 1:2.000;
  9. (9.1.-9.2.) La tipologia edilizia storica fino al 1877, 1:2.000;
  9. bis. Condizioni statiche, di conservazione, igieniche ed occupazione, 1:500;
  9. ter. Valori ambientali, architettonici e monumentali, consistenza volumetrica del numero dei piani utili e condizioni d'uso ai piani terra, 1:500;
  10. Gli interventi nuovi dal Piano Giarrusso ad oggi, 1:2.000;
  11. (11.1.-11.2.) Grande viabilità, 1:5.000;
  12. Piano d'inquadramento generale, 1:2.500;
  13. (1.17) I piani terra e gli spazi liberi, 1:500;
  14. (1.17) P.P.E. Centro Storico di Palermo, 1:500;
  15. Progetti tipo di modelli tipologici;
  16. Servizi a rete;
  17. Visualizzazione delle prescrizioni date dalla Commissione Urbanistica sulla soluzione viaria del fronte ovest del Centro Storico, 1:1.000;
  18. (18.1.-18.4.) Piano particellare d'esproprio.
- Allegati:
  - I. Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto;
  - II. Tecniche e materiali da utilizzare;
  - III. La consistenza e la qualità del verde;
  - IV. Elenco degli esercizi commerciali vincolati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e di arredo;
  - V. Relazione geologica;
  - VI. Proposte per la rete metropolitana;
  - VII. Previsione di massima della spesa occorrente per la realizzazione del P.P.E.;

## VIII. Programma operativo.

### Titolo II ATTUAZIONE DEL P.P.E.

#### Cap. I *Unità edilizie*

##### Art. 4 *Unità edilizie*

1. Le norme del P.P.E. fanno riferimento alle unità edilizie, indicate nella tav. 14 con il perimetro nero spesso. Esse sono le porzioni di tessuto edilizio - non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali - che hanno una propria individualità storica esistente o recuperabile al giorno d'oggi.

2. Le unità edilizie sono individuate in riferimento alla Cartografia Tecnica del centro storico, che documenta lo stato di fatto nel 1985 (aggiornata al 1989). Sulla tav. n. 14 sono riportate le particelle catastali desunte dall'ultimo aggiornamento del Catasto Terreni in conformità al Decreto Assessoriale del 17 maggio 1979 n. 91. Le indicazioni delle particelle hanno lo scopo di facilitare la ricerca della collocazione degli immobili nell'unità edilizia, da cui dipendono le prescrizioni normative. Le eventuali difformità fra le indicazioni catastali e lo stato di fatto al 1985/89 sono normalmente non influenti sulla ricerca suddetta: fra gli elaborati che accompagnano la domanda di autorizzazione è richiesta la planimetria in scala 1:500 che collochi la pianta edilizia dell'immobile nella Carta Tecnica, in modo da dirimere gli eventuali casi di incerta corrispondenza. La numerazione delle particelle catastali può essere ripetuta nella stessa tavola, se fa da riferimento a fogli catastali distinti.

##### Art. 5 *Interventi su un'intera unità edilizia*

1. Per gli interventi su un'intera unità edilizia (art. 15-18) è obbligatoria la redazione di un progetto unitario, a cui farà riferimento un'unica autorizzazione o concessione. Con l'approvazione del progetto unitario è consentita l'approvazione di un programma d'intervento articolato in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione o concessione.

2. Il progetto unitario può comprendere anche porzioni di unità contigua funzionalmente collegata all'unità interessata dall'intervento. In questo caso va allegato il progetto di massima dell'unità contigua, di cui al successivo art. 6.

##### Art. 6 *Interventi parziali in un'unità edilizia*

1. Per gli interventi su parti di unità edilizia (art. 9-14) è obbligatorio, oltre il progetto delle opere da eseguire, la presentazione contestuale di un progetto di massima esteso all'intera unità edilizia e riguardante le parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale, gli spazi aperti dell'intera unità, con funzione di inquadramento nel progetto delle opere edilizie e di dimostrazione della loro congruità con i criteri di trattamento dell'intera unità. Non è obbligatorio che questo progetto di massima sia sottoscritto da tutti i proprietari dell'unità edilizia.

2. Nel caso di unità edilizie delle tipologie 1, 2 e 3 definite nell'articolo 20 e seguenti (cap. IV) in cui siano individuabili corpi di fabbrica distinti per caratteri architettonici o distributivi, il progetto

di massima potrà interessare anche uno solo di tali corpi. Quando esistono superfetazioni funzionalmente integrate all'unità immobiliare, il progetto di massima deve prevederne l'eliminazione contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio, fatte salve particolari condizioni statiche dell'elemento superfetativi che possono interessare altre unità immobiliari.

3. Il progetto di massima può comprendere anche porzioni di unità contigua funzionalmente collegata alla parte interessata dall'intervento. In questo caso va allegato il progetto di massima dell'unità contigua.

4. L'approvazione dei progetti di cui ai precedenti commi, deve contenere espresso giudizio di congruità tra l'intervento generale e l'intervento parziale, nonché di compatibilità tra le opere da eseguire e le condizioni attuali dell'intera unità edilizia.

## Cap. II Modalità d'intervento

### Art. 7 *Generalità*

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della legge, nazionale n. 457/78 e nell'art. 20 della legge regionale n. 71/78, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.

Essi sono classificati sia in relazione alla natura dell'intervento, sia in relazione al campo di applicazione, secondo il seguente elenco:

#### Interventi di manutenzione

Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso. Questi interventi sono ammessi per tutte le categorie di edifici e comprendono:

- manutenzione ordinaria (art.8);
- manutenzione straordinaria (art.9).

#### Interventi su parti di unità edilizie

Gli interventi su parti di unità edilizie riguardano singoli corpi di fabbrica dotati di autonomia funzionale, oppure singoli alloggi di dimensione non eccedente quella usuale per le varie tipologie (cap. IV), facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Essi comprendono:

- restauro parziale (art. 10);
- ristrutturazione parziale (art. 11);
- demolizione parziale (art. 12);
- nuove opere parziali (art. 13);
- ripristino parziale (art. 14).

#### Interventi su intere unità edilizie

Gli interventi su intere unità edilizie sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte le categorie finora elencate, che investono un'intera unità edilizia e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono:

- restauro (art.15);
- ristrutturazione (art.16);
- demolizione (art.17);
- ripristino (art.18).

## Art. 8

### *Manutenzione ordinaria*

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

2. Ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 37/85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.

3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (confronta legge nazionale n. 457/78):

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi dei materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazioni dei tipi dei materiali delle tinte e delle tecnologie;
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici:
- il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

## Art. 9

### *Manutenzione straordinaria*

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportano modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.

3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (confronta legge nazionale 457/78):

- il rifacimento totale degli intonaci esterni;
  - il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
  - il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
  - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, copertura, volte);
  - la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
- il rifacimento con gli stessi materiali, degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.

In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.

4. Le opere interne di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche all'involucro esterno, ma conducono a rimodernare un alloggio rispettandone la distribuzione interna e le destinazioni d'uso, richiedendo, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 37/85, semplice comunicazione, mediante relazione di professionista abilitato che accerti la natura delle opere, l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e delle norme relative agli interventi di restauro o ristrutturazione (ai fini del rispetto delle "originali caratteristiche tipologiche e costruttive").

#### Art. 10

##### *Restauro parziale*

1. Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare nel corpo di fabbrica o nell'alloggio considerato, l'assetto distributivo, strutturale e formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.

2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 37/1985, gli interventi di restauro parziale richiedono autorizzazione non onerosa.

#### Art. 11

##### *Ristrutturazione parziale*

1. Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare il corpo di fabbrica o alloggio considerato, conservando elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte e modificando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.

2. Gli interventi di ristrutturazione parziale richiedono concessione onerosa.

#### Art. 12

##### *Demolizione parziale*

1. Costituiscono demolizioni parziali le demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni, orizzontali e verticali, previste specificatamente negli elaborati del P.P.E. Esse sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le norme rispettive contenute negli articoli corrispondenti.

#### Art. 13

##### *Nuove opere parziali*

1. Costituiscono nuove opere parziali le opere interne e esterne che realizzano nell'unità edilizia nuove parti prima non esistenti.

2. Le nuove opere parziali esterne sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le norme rispettive contenute negli articoli successivi.

#### Art. 14

##### *Ripristino parziale*

1. Gli interventi di ripristino parziale sono le opere che realizzano la ricostruzione (preceduta o no da demolizione) di parti già esistenti in epoca antica, poi demolite o trasformate, oppure conservate in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibile il loro restauro.

2. La demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme quest'ultimo, mediante concessione onerosa.

3. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento al manufatto preesistente:

- ripristino filologico, quando può basarsi su una documentazione adeguata del manufatto antico.

- ripristino tipologico, quando manca una documentazione individuale ma si può fare riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza.

4. Gli interventi che comprendono la demolizione di elementi strutturali sono ammessi solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità edilizia, secondo le norme rispettive contenute negli articoli seguenti.

#### Art. 15

##### *Restauro*

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie tipologie (cap. IV, art. 20, punto 2) prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. Le norme per le varie tipologie possono consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti secondo le modalità del ripristino filologico di cui all'art. 14, o nuovi volumi accessori secondo le modalità dell'art. 13 dove è avvenuta un'alterazione irreversibile dell'assetto antico.

2. Ai sensi e nei limiti dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85 gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

#### Art. 16

##### *Ristrutturazione*

1. La ristrutturazione è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo di un'unità edilizia conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.

2. Gli interventi di ristrutturazione richiedono concessione onerosa.

3. Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.

La ristrutturazione può comprendere la ricostruzione (con le modalità del ripristino filologico e tipologico indicate nell'art. 14) di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori (art. 13), purché queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate all'organismo principale da ristrutturare.

#### Art. 17

##### *Demolizione*

1. Costituisce demolizione senza ricostruzione la demolizione di un'intera unità edilizia. Essa può aver luogo nei casi espressamente previsti dal P.P.E. (tav. 14) che specifica anche l'uso successivo dell'area.

2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione richiedono autorizzazione non onerosa.

#### Art. 18

##### *Ripristino*

1. L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.

2. La demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.

3. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento all'edificio preesistente:

#### 3.1 Ripristino filologico

Riguarda gli edifici di cui esiste una documentazione completa formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici moderni, disegni antichi, ecc. - quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica anziché un restauro, in quanto la quota di ripristino filologico parziale (art. 14) diventa preponderante.

Sono inoltre assoggettate al ripristino filologico le strutture edilizie, o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni, e per le quali il P. P.E. prescrive il restauro.

Le unità edilizie o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni e per le quali il P.P.E. prescrive la ristrutturazione, sono altresì assoggettate al ripristino filologico.

#### 3.2 Ripristino tipologico

Riguarda gli edifici per cui la documentazione esistente è limitata al sedime (rilevato o accertato catastalmente), alle fondazioni e/o a documentazioni grafiche e fotografiche insufficienti.

In questo caso l'operazione si configura come una ricostruzione guidata, oltre che dai suddetti elementi, anche dalla conoscenza dei caratteri propri della tipologia di appartenenza, raccolta nella tav. 15 e documentabile attraverso le planimetrie delle unità immobiliari, depositate presso l'ufficio del catasto. Tale ricostruzione differisce dalla ristrutturazione in quanto la quota di ripristino tipologico parziale (art. 14) diventa preponderante. Il numero dei piani è quello indicato nella tav. 14.

L'intervento di ripristino tipologico esclude la riproduzione di elementi plastici accessori, ma deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario.

4. Il ripristino filologico e tipologico richiede concessione onerosa.

### Cap. III Destinazioni d'uso

#### Art. 19 *Generalità*

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie (specificate nel successivo cap. IV) sono prevalentemente:

- residenziali;
- culturali/scolastici e sociali;
- commerciali;
- burocratico-amministrativi;
- ricettivi;
- di servizio;
- artigianali.

2. Le attrezzature civili, religiose, collettive esistenti sono confermate, salvo diversa indicazione degli elaborati di P.P.E. che individuano altre destinazioni d'uso.

3. L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, in quanto ogni unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza.

Le attività non residenziali possono interessare solo quegli edifici o parti di edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per le caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico-sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale.

4. L'uso residenziale è ammesso per tutti i tipi edilizi e in particolare per i palazzi, palazzetti, palazzetti plurifamiliari, catoi (semplici e multipli), salvo le esclusioni indicate nel cap. IV e nella tavola 14 del piano.

5. Negli assi commerciali e/o artigianali, caratterizzati dai mercati all'aperto e/o dalla specializzazione dei mestieri e delle merci dei singoli tratti di strada, indicati nella tav. 12, è prescritto il mantenimento delle categorie artigianali e merceologiche che caratterizzano la strada, fatti salvi gli esercizi di diversa categoria esistenti alla data di adozione del piano; è ammesso l'uso commerciale o deposito anche nei primi piani delle unità edilizie che prospettano su tali assi purché appartenenti alle tipologie palazzetto, palazzetto plurifamiliare e catoio.

6. Le attività commerciali e produttive, ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.

7. Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.

Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali - palazzi, palazzetti, palazzetti plurifamiliari e catoi, sono ammesse le scuole materne e gli asili nido.

La localizzazione di dette attrezzature dovrà prospettare su spazi destinati a verde nel P.P.E. o comunque su ampi spazi aperti, per assicurare la salubrità dei locali.

8. Devono essere ripristinate le destinazioni d'uso originale dei teatri, delle sale cinematografiche e delle arene.

## Cap. IV Tipologie edilizie

### Art. 20 *Generalità*

1. Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

Tipi edilizi antichi

Sono gli edifici costituenti la città antica, identificati dal catasto del 1877 e dalle piante prospettiche e geodetiche precedenti:

- 1 - edifici speciali civili (art. 21);
- 2 - edifici speciali religiosi (art. 22);
- 3 - palazzi (art. 23);
- 4 - palazzetti (art. 24);
- 5 - palazzetti plurifamiliari (art. 25);
- 6 - catoio semplice (art. 26);
- 7 - catoio multiplo (art. 27);
- 8 - di tipologia mista (art. 28).

Tipi edilizi moderni

Sono quelli che già nell'impostazione si differenziano dai tipi tradizionali, propri della città antica, e appartengono ai nuovi modelli di pianificazione urbana. Si distinguono, perciò, in base ai dei principali modelli di pianificazione applicati a Palermo dopo l'unità d'Italia: il piano Giarrusso del 1886 con le sue modificazioni agli anni trenta, e i piani successivi che, pur basandosi sugli stessi principi tecnici e giuridici, hanno condotto a un punto di rottura misure e le funzioni urbane;

9 - edilizia conseguente il P.R.G. Giarrusso (1886) o da esso derivata e variata (art. 29);

10 - edilizia post bellica comprendente gli edifici costruiti secondo il piano di ricostruzione (1946), secondo il piano regolatore (1962), oppure senza un preciso riferimento di piano urbanistico e in genere ricadenti in un'area di sedime antica (art. 30).

## Art. 21

### *Edifici speciali civili*

1. Gli edifici speciali civili sono indicati col colore azzurro e azzurro rigato nero nella tavola 14 del P.P.E.

2. Sono gli edifici speciali della città antica, destinati a funzioni specializzate non religiose, e comprendono:

1.1. I palazzi per il governo statale e municipale (o per altre istituzioni o enti), caserme, zecche, mura, porte, fortificazioni, torri e sono indicati con il colore azzurro.

1.2. I teatri. indicati con il colore azzurro.

1.3. Gli edifici per le attività produttive con carattere di documento storico indicati con il colore azzurro rigato nero.

3. Le modalità di intervento ammesse sono: il restauro e il ripristino filologico.

4. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostrii;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
- la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
- la manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili - senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti;
  - solai e volte;
  - scale;
  - copertura con ripristino del manto originario;
  - le eventuali eliminazioni delle superfetazioni;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari,nel rispetto delle norme di cui al titolo IV.

5. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale filologico (art. 14). Se questa documentazione manca, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale tipologico (art. 14).

6. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte dell'unità edilizia.

Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.

7. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine quelle relative ad altri servizi o attività sociali, culturali amministrativo-burocratiche compatibili.

## Art. 22

### *Edifici speciali religiosi*

1. Gli edifici speciali religiosi sono indicati coi colori ciclamino e viola nella tav. 14 del P.P.E.

2. Sono gli edifici speciali della città antica destinati a funzioni religiose e comprendono:

A - Le chiese, gli oratori, le cappelle, indicate col colore ciclamino.

B - I conventi, i collegi, i seminari e i palazzi con specifico carattere religioso e tutti gli edifici che completano l'attrezzatura religiosa propria della città antica, a cui erano affidate anche numerose funzioni di servizio civile, indicati con il colore viola.

3. Per le chiese, oratori e cappelle, di ogni dimensione (comma 2, lettera A) la destinazione è quella religiosa o, in subordine una destinazione culturale che renda fruibile liberamente l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Fra le modalità di intervento è ammesso solo il restauro, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti con le modalità del ripristino filologico.

4. Per i conventi e i palazzi religiosi (comma 2, lettera B), ove sia venuta a mancare la destinazione religiosa originaria, sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico, fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le istituzioni pubbliche;
- le attività ricreative e ricettive;
- la residenza familiare e collettiva.

5. Tra le modalità di intervento sono ammesse il restauro, il ripristino filologico e in alcuni casi il ripristino tipologico. Il restauro, avverrà coi criteri descritti nel comma 4 dell'art. 21 e dovrà rispettare l'insieme dell'organismo distributivo originario, oltre che gli elementi architettonici e strutturali principali.

Per le parti mancanti o già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo valgono le norme del comma 5 dell'art. 21.

6. Il ripristino filologico è prescritto quando sono presenti tutte le indicazioni elencate nel comma 3.1 dell'art. 18, tali da fornire una conoscenza completa del manufatto da riprodurre. Se la prescrizione data nella tav. 14 non trova riscontro negli elementi conoscitivi disponibili, l'ufficio comunale può autorizzare il passaggio alla modalità del ripristino tipologico di cui al comma seguente.

7. Il ripristino tipologico è prescritto quando gli elementi conoscitivi disponibili sono incompleti. In tal caso occorre accertare le costanti tipologiche di cui al 21 comma dell'art. 20, attraverso il rilievo dell'area di sedime, l'assemblaggio delle planimetrie delle unità immobiliari depositate presso la sezione del nuovo catasto edilizio urbano dell'ufficio tecnico erariale, l'ispezione delle fondazioni o delle parti basamentali, e l'esame della casistica contenuta nella tav. 15, al fine di determinare:

- le costanti metriche riferite alle unità di misure antiche (canna palermitana, cm. 206; palmo, cm. 25,75);

- la distribuzione planimetrica dei principali elementi costitutivi: cortili o chiostri, androni, scale principali, gli interpiani, ecc. Per le parti in elevazione, si rimanda agli schemi delle caratteristiche tipologiche, contenute nella tav. 15 e alle previsioni della tav. 14 (numero dei piani, eventuali modifiche di giuntura derivanti da condizioni innovative circostanti).

## Art. 23

### *Palazzi*

1. I palazzi sono indicati col colore rosso nella tav. 14 del P.P.E.

2. Comprendono gli edifici antichi, residenze delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile, eventualmente composto da più parti successive nel tempo. Sono frequentemente organizzati intorno a un cortile interno accessibile da un androne carrabile, ma questa pertinenza può anche mancare.

3. Le modalità di intervento ammesse sono: il restauro, il ripristino filologico, e in alcuni casi il ripristino tipologico.

4. Il restauro sarà condotto con i criteri già esposti negli articoli 21 e 22, e comprenderà:

- la conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
- la conservazione ed il ripristino dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità, salvaguardando e valorizzando tutti gli elementi architettonici di interesse storico-artistico;
- la conservazione ed il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti, etc.;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi, etc.;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di:
  - murature portanti interne e esterne;
  - solai e volte,
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originario;
  - l'eliminazione delle superfetazioni;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

5. Per le parti mancanti già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo, valgono le norme del comma 5° dell'art 21. Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse depositi, ecc.), è ammessa una ristrutturazione parziale meno dipendente dalle configurazioni antiche, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde.

6. Per il ripristino filologico e tipologico valgono le norme dell'art. 18, nonché le indicazioni dei commi 6 e 7 del precedente art. 22.

7. La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione familiare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo; quella di residenza collettiva; quella di servizi pubblici o privati di natura culturale appropriata; quella di attività terziarie, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al piano nobile. Al piano terra sono ammesse

attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico, mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell'edificio.

8. I palazzi: Butera, Aiutamicristo, Bonagia, Conte Federico, Gangi, Mazzarino, Mirto, Riso, Sant'Elia, Villafranca, contrassegnati col simbolo M alla tav. 12 di preminente interesse, non ancora accessibili al pubblico, sono destinati a residenza o attività culturali pubbliche o private, che consentano una visitabilità opportunamente regolata.

#### Art. 24

##### *Palazzetti*

1. I palazzetti sono indicati col colore ocra chiaro nella tav. 14 di P. P. E.

2. Sono gli edifici che riproducono in scala minore il modello descritto nell'articolo precedente, e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile (anche ristretto e/o parzialmente coperto) con un androne d'ingresso anche non carrabile.

3. La modalità di intervento ammessa indicata nella tav. 14 è di solito la ristrutturazione, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile (con l'eliminazione delle botteghe o delle altre superfetazioni che ne occupino gli spazi) e la posizione della scala principale. Le quote delle coperture (colmi e gronde), variabili anche nel modello originario, possono essere modificate, tenendo conto del contesto e della casistica degli edifici analoghi, senza aumenti del volume e della superficie utile lorda. In ogni caso è obbligatoria la conservazione del disegno delle facciate sugli spazi pubblici. La ricostruzione, se prescritta per integrare il tessuto edilizio circostante, può avvenire nella forma del ripristino filologico o tipologico, secondo le indicazioni dei commi 6 e 7 dell'art. 22.

4. La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare; le attività terziarie e gli uffici pubblici sono ammessi al piano terra e al primo piano. Al piano terra sono confermate le attività commerciali e artigianali esistenti e se il tipo ricade nelle zone di mercato (tav. 14) è ammessa al primo piano la trasformazione a magazzino.

#### Art. 25

##### *Palazzetti plurifamiliari*

1. I palazzetti plurifamiliari sono indicati col colore giallo a righe rosse nella tav. 14 del P.P.E.

2. Sono gli edifici caratterizzati da più corpi scala indipendenti da cielo a terra, con o senza cortile interno, derivanti:

- dalla divisione, in epoca storica, di un palazzo unifamiliare precedente;
- dall'accorpamento, in epoca storica, di più edifici minori, con imposizione di una veste architettonica unitaria;
- da un impianto apposito settecentesco o ottocentesco.

3. La modalità d'intervento più appropriata è la ristrutturazione, vincolata al mantenimento della posizione dei corpi-scala e delle strutture esterne e interne architettonicamente formalizzate. Le quote delle coperture (colmi e gronde), variabili anche nel modello originario, possono essere modificate tenendo conto del contesto e della casistica degli edifici analoghi, senza aumenti del volume e della superficie utile lorda.

La tavola 14 prescrive tuttavia - per i casi di particolare valore storico e di congruenza dell'impianto distributivo con gli usi moderni, il restauro, con la conservazione dei corpi-scala esistenti e della quota delle coperture. In ogni caso è obbligatoria la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

In alternativa alla ristrutturazione, si può intervenire con il ripristino tipologico o filologico (a seconda della documentazione che si è in grado di esibire) quando la conservazione fisica del manufatto è

troppo lacunosa o staticamente problematica, mentre la ricostruzione è richiesta per integrare il tessuto edilizio circostante. Si richiede in questo caso la riproposizione delle caratteristiche architettoniche e distributive indicate nella tav. 15 e la loro integrazione con il tessuto edilizio in questione.

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, gli uffici e le attività commerciali o artigianali al piano terreno o al primo piano come per la tipologia precedente.

#### Art. 26

##### *Catoi semplici*

1. I catoi semplici sono indicati col colore giallo nella tav. 14 del P.P.E.

2. Questo tipo raggruppa gli edifici caratterizzati da corpi di fabbrica di profondità non superiore a m. 8,50, in cui gli originari alloggi monocamera ("catoi") sono ancora indipendenti fra loro oppure aggregati solo nel senso del fronte stradale, e quindi risultano passanti solo quando il corpo di fabbrica coincide con l'isolato.

3. Le modalità d'intervento previste nella tavole 14 sono la ristrutturazione o il ripristino tipologico (secondo il modello della tav. 15) che avvengono aggregando gli originari alloggi monocamera per ottenere alloggi moderni di varia grandezza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite diversamente; le coperture possono essere riorganizzate senza aumento del volume e della superficie utile lorda. Quando la situazione del contesto è cambiata, l'area di sedime da osservare nel ripristino può essere in parte modificata.

4. La destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche il piano terra solo se essa è organizzata a più piani mentre di norma il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali.

#### Art. 27

##### *Catoi multipli*

1. I catoi multipli sono indicati col colore arancio nella tav. 14 del P.P.E.

2. Questo tipo comprende gli edifici risultanti dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo descritto nell'articolo precedente, in cui gli alloggi sono stati resi passanti anche per isolati composti da più corpi di fabbrica.

3. Per le modalità di intervento valgono le stesse norme del tipo precedente (v. il modello della tav. 15), ma per la ristrutturazione e il ripristino tipologico è prescritta la conservazione dei corpi-scala su cui è basata l'aggregazione antica, derivante da un impianto o da una ristrutturazione successiva. Per il ripristino tipologico vien meno l'accertamento dell'aggregazione storica, da cui deriva il vincolo che distingue questa tipologia dalla precedente. Perciò il modello di ripristino coincide con quello definito per la tipologia del catoio semplice.

4. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate per il catoio semplice.

#### Art. 28

##### *Tipologia mista*

Le unità edilizie che contengono più tipologie sono indicate nelle tav. 14 del P.P.E. con il colore della tipologia prevalente o di impianto, e sono contraddistinte con il segno grafico "triangolo".

La modalità d'intervento indicata nella tav. 14 si riferisce all'intera unità edilizia.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste per le singole tipologie contenute nell'unità edilizia.

#### Art. 29

##### *Edilizia conseguente al piano regolatore Giarrusso (1986)*

1. Gli edifici costruiti secondo il piano regolatore Giarrusso (1886) sono indicati col colore marrone rosato nella tav. 14 del P.P.E.

2. Sono gli edifici appartenenti ai modelli consueti della fabbricazione a filo stradale di cui il P.P.E. intende conservare la misura caratteristica e il pregio architettonico.

3. Le modalità di intervento ammesse sono il restauro e la ristrutturazione.

4. Il restauro e la ristrutturazione dovranno prevedere: la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario;

- la conservazione dei fronti esterni e interni nella loro unitarietà; nei fronti interni sono consentiti parziali modifiche purché vengano salvaguardati i caratteri originali superstiti;

- la conservazione o il ripristino delle coperture,

- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi, degli spazi aperti pavimentati o sistemati a giardino, e delle loro recinzioni;

- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti interne e esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, col ripristino del manto di copertura originario;

- l'eliminazione delle superfetazioni;

- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari.

Il ripristino filologico deve sostituire il restauro nei casi indicati nella tav. 14 e se si verificano le condizioni descritte al punto 3.1 dell'art. 18.

5. Il ripristino tipologico deve partire dalle norme di attuazione del piano Giarrusso del 1886, applicate al perimetro del fabbricato indicato nella tavola 14, insieme agli opportuni vincoli di altezza; deve rispettare i materiali e gli impianti architettonici tradizionali del contesto, precisati nell'allegato II "Tecniche e materiali da impiegare", contenuti nel fascicolo degli "Allegati".

Il sedime indicato nella tavola 14 può essere in parte diverso da quello già esistito storicamente, in funzione del risultato ambientale complessivo che si vuole ottenere.

6. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie: residenza, terziario, servizi, commercio, ecc. con esclusione di nuove sedi bancarie, supermercati e quant'altro possa costituire un'accentuazione del traffico motorizzato.

#### Art. 30

##### *Edilizia post bellica*

1. Gli edifici di recente fabbricazione sono indicati col colore grigio nella tav. 14 del P.P.E.

2. Comprendono gli edifici realizzati:

- secondo le prescrizioni del piano di ricostruzione del 1946;

- secondo le prescrizioni del piano regolatore generale del 1962;

- secondo progetti indipendenti dalla strumentazione urbanistica, di ristrutturazione o ricostruzione.

3. Le modalità di intervento sono la ristrutturazione, o la demolizione senza ricostruzione.

4. La ristrutturazione avviene con i caratteri del ripristino tipologico nei casi indicati dalle tav. 14, quando l'intervento recente ha sostituito/alterato il lotto o l'edificio preesistente definito dal piano Giarrusso.

5. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate nell'articolo precedente.

### Titolo III AREE NON EDIFICATE

## Cap. I

### Art. 31

#### *Verde pubblico e privato esistente*

Il verde esistente, pubblico o privato, è, salvo diversa indicazione pianificatoria, confermato nel suo assetto originario.

Le specie vegetazionali censite permettono di definire l'elenco delle specie ammesse per il restauro o la sostituzione. (allegato III)

### Art. 32

#### *Verde pubblico e privato di progetto*

Il progetto esecutivo delle aree destinate a verde dovrà osservare le indicazioni contenute nella tav. 13 e per le scelte delle essenze, oltre alle indicazioni planimetriche, dovrà fare riferimento alle norme dell'allegato III "la consistenza e la qualità del verde" contenuto nel fascicolo degli allegati.

### Art. 33

#### *Zone archeologiche*

Le zone archeologiche individuate nella tav. 14 sono:

A. Zone archeologiche permanenti;

B. Zone archeologiche temporanee.

2. Le zone archeologiche permanenti sono quelle in cui la presenza del reperto archeologico, non trasferibile, costituisce oggetto di osservazione continua; la sistemazione sarà indicata dalla competente sovrintendenza.

3. Le zone archeologiche temporanee riguardano quelle aree il cui assetto è definibile solo dopo la campagna di scavi. Esse possono diventare zone archeologiche permanenti (in combinazione con verde o altre sistemazioni suggerite dalla competente sovrintendenza) o essere ripristinate nell'assetto originario in relazione ai risultati degli scavi. Gli scavi che si realizzano all'interno di tessuti edilizi in rovina dovranno essere eseguiti mantenendo le murature di fondazione.

4. In attesa delle campagne di indagine, le zone archeologiche possono essere dotate di una sistemazione verde "a prato" provvisoria.

### Art. 34

#### *Arredo urbano - Mantenimento degli elementi esistenti*

1. È prescritto il restauro e/o ripristino degli elementi ancora esistenti all'interno della città murata, ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate realizzati nei secoli passati e fino alla seconda guerra mondiale.

2. Per gli esercizi commerciali gli interventi devono ripristinare le aperture e le eventuali vetrine negli spazi architettonici originari; gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro verniciato a smalto o in legno naturale secondo coloriture definite dall'Amministrazione comunale. Non sono ammesse insegne a bandiera e/o su pali.

3. Per gli esercizi commerciali inseriti nei piani terra di palazzi, soggetti a restauro, la ristrutturazione del negozio deve essere giudicata compatibile con il restauro dell'edificio.

4. Le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria esterna, ma essere contenute all'interno del vano con cui bottega è individuata.

5. Per gli esercizi commerciali elencati nell'allegato IV, per le loro caratteristiche formali e per la loro appartenenza a specifiche epoche storiche, gli interventi saranno di tipo restaurativo e tali da assicurare il rispetto delle forme, dei materiali e dei colori originali, indipendentemente dalle destinazioni d'uso.

6. La modifica di una vetrina o di altri elementi di arredo urbano, esistente o di realizzazione nuova, è soggetta a concessione edilizia non onerosa.

Art. 35

Arredo urbano - Nuovi interventi

1. L'Amministrazione comunale individua e redige programmi operativi di sistemi funzionali, per ridisegnare i seguenti tipi di arredo nel centro storico:

- toponomastica;
- pavimentazione;
- verde pubblico;
- cartellonistica, chioschi, panchine;
- pensiline d'attesa, cabine telefoniche ecc.

I progetti dei sistemi funzionali, prevederanno il mantenimento, il recupero e/o il ripristino degli elementi caratterizzanti l'assetto originale, e cioè:

- il recupero o il ripristino dei basolati stradali, in tutte le strade della città murata;
- il recupero del funzionamento e delle forme degli apparecchi illuminanti in ghisa, a stelo o a mensola;
- il ripristino, mediante il rifacimento dei modelli originali secondo l'abbondante documentazione esistente, degli elementi di arredo presenti all'interno della città murata fino al secondo conflitto mondiale.

## Titolo IV NORME TECNICHE ESECUTIVE

### Cap. I Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi

#### Art. 36 *Norme tecniche esecutive per i fabbricati*

##### 1. Altezza dei vani

Per gli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori ai minimi previsti dal regolamento comunale.

Negli interventi di ristrutturazione, al fine di aumentare l'altezza utile dei vani abitabili posti all'ultimo piano degli edifici, è ammessa la traslazione verso l'alto dell'ultimo solaio, senza alterare l'assetto dei fronti interni ed esterni dell'edificio.

Per gli interventi di ripristino filologico l'altezza dei vani è indicata, dalla documentazione esistente.

Per gli interventi di ripristino tipologico valgono le indicazioni degli interventi di ristrutturazione.

Nelle more che l'Amministrazione si doti del "manuale del restauro" per la città murata, divengono vincolanti le indicazioni contenute nell'allegato II (tecniche e materiali da impiegare).

## 2. Superficie minima degli alloggi

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio all'interno del piano particolareggiato, potranno essere realizzati monocali a destinazione abitativa purché compatibili con caratteri originali del tipo edilizio.

La superficie utile di tali alloggi non può essere inferiore a mq. 30, al netto dei muri perimetrali.

Le unità immobiliari accatastate e utilizzate a monocale al momento dell'adozione delle presenti norme anche se con superficie inferiore, possono essere ridestinate a tale uso, subordinatamente al parere favorevole espresso dall'ufficiale sanitario.

## 3. Rifacimento delle scale

Negli edifici soggetti a restauro è consentito il rifacimento della scala nei seguenti casi:

- a) quando la pendenza media delle rampe è superiore al 75%;
- b) quando la distanza fra due rampe corrispondenti, misurata lungo la verticale congiungente il piano di calpestio e l'intradosso della rampa e del pianerottolo superiore, sia inferiore a m. 2.00.

Il rifacimento deve comunque comportare il mantenimento della localizzazione e della dimensione del vano scala originario.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione il rifacimento delle scale, rispettando il posizionamento originale, è sempre ammesso.

## 4. Ascensore e montacarichi

La realizzazione di ascensori, montacarichi e di altri impianti tecnologici può avvenire, senza modificazione dei volumi esistenti ed escluso l'utilizzo delle superfetazioni, qualora non comporti compromissione della tipologia edilizia, di strutture portanti, di strutture decorative e/o costruttivamente importanti e del profilo altimetrico delle coperture.

Non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture esistenti.

Quando l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala che non rappresenti una costante tipologica, gli ascensori e i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.

## 5. Crollo di edifici

Per gli edifici per i quali il piano prevede interventi di restauro o ristrutturazione edilizia, qualora si verifichi il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia dovrà essere ripristinata con le modalità, rispettivamente, del ripristino filologico o tipologico, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.

## 6. Disciplina degli spazi aperti

Le aree risultanti da demolizioni di edifici di cui non è prevista la ricostruzione saranno destinate a spazi a verde pavimentati, privati o pubblici.

La conservazione e il recupero degli spazi aperti avviene secondo le seguenti categorie:

- a) spazi privati pavimentati: sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano pure parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio.

Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

È inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove essa sia realizzata in materiali tradizionali, selciato e acciottolato. Per gli edifici soggetti a restauro o ripristino filologico è fatto obbligo del ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi; tale vincolo è esteso per le case a corte, alle pavimentazioni dell'androne e dei porticati. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione o ripristino tipologico è fatto divieto di mettere in opera manti di conglomerato cementizio o bituminoso;

- b) spazi privati ad orto o giardino:

Individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio.

Per essi è costituito vincolo di mantenimento ad orto o giardino, con obbligo di recupero a tale destinazione delle eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

#### 7. Abitabilità

L'abitabilità è consentita alle seguenti condizioni:

a) presenza di finestratura sui fronti prospicienti gli spazi aperti pubblici o gli spazi aperti privati interni al lotto (cavedi, cortili, orti o giardini).

Per gli edifici soggetti a restauro è prescritto il ripristino della finestratura originaria sui fronti esterni, mentre sono possibili, in accordo con le norme specifiche per le varie tipologie, operazioni di ripristino e di apertura di nuovi vani finestrati sui fronti interni, a condizione che non venga alterata l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare;

b) in ogni caso le altezze libere di progetto per i vani abitabili non potranno essere inferiori a mt. 2.70 mentre quelli dei vani non abitabili non potranno essere inferiori a mt. 2.30.

#### 8. Autorimesse e garage

Negli edifici soggetti a restauro, è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici (vecchie scuderie, cantine, ecc.) già dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, a condizione che la loro realizzazione non pregiudichi, alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e con esclusione di nuove aperture nei fronti su strada.

È vietata in tutta la città murata, tranne i casi espressamente previsti dal P.P.E., la realizzazione di autorimesse sotterranee.

9. Gli interventi di ricostruzione (ripristino filologico e tipologico) previsti nel P.P.E. (TAV. 14), sono da intendersi in deroga alle norme su altezze e distacchi, ai sensi dell'art. 12 della L. 2/2/74, n. 64.

## Cap. II

### Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi a rete

#### Art. 37

##### *Norme tecniche esecutive per i servizi*

1. Negli interventi di qualsiasi tipo (manutenzioni, riparazioni, sostituzioni, nuovi impianti ed allacci ecc.) interessanti i servizi a rete nel centro storico di Palermo, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni particolari, in aggiunta alle norme vigenti per i singoli servizi; in caso di contrasto prevalgono le disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione del P.P.E.

2. Tutti i servizi a rete nel centro storico di Palermo dovranno essere realizzati con canalizzazioni internate; al raggiungimento di questo obiettivo deve uniformarsi qualsiasi intervento.

3. L'apertura di tracce di qualsiasi genere in muri antichi sia a faccia vista che intonacati è vietata. Per i soli lavori che prevedono il rifacimento dell'intonaco è consentito incassare in questo cavi, tubi ecc. che non riducano le murature neppure per raccordi, diramazioni ecc. Le canalizzazioni orizzontali potranno interessare sottofondi di vespai, pavimenti, estradossi di volte solo nel rispetto delle norme di sicurezza statiche e delle caratteristiche e decorazioni architettoniche e di arredo.

Le canalizzazioni in vista su facciate esterne ed interne, chiostrine ecc. verranno disposte secondo i criteri di equilibrio tra funzionalità e aspetti formali dell'architettura; esse dovranno essere indicate nei progetti relativi.

4. Per gli impianti di erogazione dell'energia elettrica il P.P.E. prevede:

- a) L'unità edilizia in via Giuseppe D'Alessi, contrassegnata con le lettere EP, è destinata a cabina primaria per il centro storico.
- b) Nelle unità edilizie contrassegnate con le lettere E è prevista una cabina secondaria, che deve avere dimensioni non inferiori a mq. 16 posta al piano terra e con accesso esterno indipendente dalla pubblica via.
- c) Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza (contatori), mediante armadio da ubicare al piano terra in locale condominiale.
- d) La concessione edilizia o autorizzazione resta subordinata al nulla-osta preventivo da parte dell'ente erogatore del servizio, da richiedersi da parte dell'interessato.

5. Per gli impianti di erogazione del gas il P.P.E. prevede:

- a) Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà prevedere l'impianto del gas a servizio di ogni unità abitativa.
- b) La colonna montante non può essere addossata ai prospetti prospicienti su spazi pubblici o su corti di particolare pregio architettonico.

6. Per gli impianti di allacciamento alla rete idrica il P.P.E. prevede:

- negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza;
- quando il progetto non prevede un apposito locale per la riserva idrica, la centralizzazione deve avvenire con apposito armadio contenente i contatori da ubicare al piano terra in locale condominiale.

7. Per gli impianti di allacciamento alla rete telefonica il P.P.E. prevede:

Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza.

In particolare occorre che il progetto preveda:

- tubazione per raccordo dell'unità edilizia alla rete telefonica stradale;
- armadio per i terminali della rete telefonica esterna;
- tubi di ascesa e scatole di derivazione;
- tubi per diramazione d'utente e punto telefono.

## Titolo V NORMATIVA GRAFICA E DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

### Cap. I

#### Art. 38

#### *Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto*

1.1. Elaborati richiesti per i progetti di massima di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Gli elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande di progetti di massima sono i seguenti:

1. Planimetria 1/500 disegnata sulla Carta Tecnica con la indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento (stralcio a colori della TAV. 14 del P.P.E.).
2. Certificati catastali ed estratto di mappa.
3. Rilievo dello stato di fatto in scala 1/100 composto da:
  - rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura;

- sezioni longitudinali e trasversali quotate riferite alle quote stradali, con indicazioni precise della altezza netta dei vari piani;
- assonometria o spaccato assonometrico finalizzato a descrivere l'andamento e la perimetrazione delle unità immobiliari interessate dall'intervento di recupero ai vari piani.

4. Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- fotografie dei prospetti esterni ed interni;
- fotografie di insieme;
- fotografie delle parti comuni dell'edificio;
- fotografie degli spazi aperti.

Il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su una apposita serie di piante mediante numerazione;

5. Relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti e in relazione a tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi d'intervento previsti dal piano.

6. Per gli edifici soggetti a restauro e ripristino filologico devono inoltre essere presentati:

6.1 relazione sulla storia dell'edificio accompagnata, ove esistano, da riproduzioni di planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che verranno proposti;

6.2 rilievo a semplice contorno di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e/o individuato attraverso uno specifico sondaggio (autorizzato e compatibile con la consistenza statica dell'edificio) da riportare in pianta, alzati e sezioni in scala opportuna, al fine di evidenziare, attraverso la verifica tipologica e strutturale, i processi evolutivi che l'edificio ha subito nel tempo.

7. Elaborati di progetto in scala 1/100, comprendenti almeno:

- le piante quotate di tutti i piani, con le relative destinazioni d'uso di progetto;
- i prospetti esterni e interni;
- almeno due sezioni quotate tra loro ortogonali;
- assonometria o spaccato assonometrico;
- relazione illustrativa del progetto;
- ogni altro elaborato previsto dai regolamenti vigenti.

1.2

Elaborati richiesti per i progetti d'intervento edilizio soggetti a comunicazione o ad autorizzazione.

Gli elementi minimi richiesti per la presentazione di domande o comunicazioni (art. 5 legge n. 37/85) per i relativi progetti d'intervento edilizio sono i seguenti:

1. Planimetrie, nella scala 1:50 con specificazioni delle destinazioni d'uso previste ai vari piani, delle nuove sistemazioni interne, del trattamento delle superfici, della sistemazione degli spazi aperti.

2. Prospetti e sezioni, nella scala 1:50 con indicazioni precise circa le opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture.

3. Particolari esecutivi, in scala adeguata, delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali.

4. Dati metrici relativi al progetto.

5. Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

6. Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti.

7. Per interventi su edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 è richiesto il preventivo parere della competente soprintendenza regionale.

1.3

Elaborati richiesti per progetti di interventi per cui è obbligatoria la concessione (non onerosa e onerosa).

Gli elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande per progetti diretti ad ottenere la concessione edilizia sono i seguenti:

1. Planimetria 1:500 disegnata sulla Carta Tecnica con indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento (stralcio a colori della tav. 14 del P.P.E.).

2. Certificati catastali, ed estratto di mappa.

3. Rilievo dello stato di fatto in scala non inferiore a 1/100 composto da:

- rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazioni precise delle destinazioni d'uso delle superfici e delle altezze di tutti i vani, delle orditure strutturali con i relativi materiali;

- rilievo quotato di tutti i prospetti esterni e interni con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;

- sezioni longitudinali e trasversali quotate, riferite alle quote stradali con indicazioni precise sui materiali delle parti strutturali; altezza netta dei piani e spessore dei solai, sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda; le sezioni devono essere in numero necessario alla completa identificazione dell'edificio;

- assonometria o spaccato assonometrico finalizzato a descrivere l'andamento e la perimetrazione delle unità immobiliari oggetto dell'intervento, ai vari piani.

- rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, comprendente le caratteristiche esecutive e di consistenza, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti: queste indicazioni possono essere riportate nella scala del rilievo generale quando ciò sia graficamente possibile; dovranno formare un elaborato, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

4. Rilievo degli spazi aperti, comprendente:

- pianta quotata in scala adeguata con indicazione delle pavimentazioni e dello stato di fatto generale;

- rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (esedre, fontane, edicole, cancelli, arredo in genere, etc.);

- indicazioni delle specie arboree presenti nelle zone a verde, riportate su una apposita pianta o comprese nel rilievo generale;

5. Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- fotografie d'insieme;

- fotografie delle parti comuni dell'edificio;

- fotografie degli spazi aperti;

- fotografie degli elementi strutturali.

Il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita serie di piante (di scala ridotta rispetto a quelle del rilievo) mediante numerazione;

1.4 Elaborati integrativi

È facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere elaborati integrativi e aggiuntivi rispetto a quelli elencati ai paragrafi 1.1/1.2/1.3, interrompendo i termini previsti dalle vigenti leggi urbanistiche per le determinazioni di legge.

## Titolo VI NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 39

Per gli edifici per i quali esistono progetti esecutivi già approvati dall'Amministrazione, le modalità di intervento riportate nelle Tav. 14 non sospendono l'attuazione del progetto e devono intendersi riferite all'edificio che risulterà dalla realizzazione dell'intervento.

#### Art. 40

Per le aree del centro storico soggette alla disciplina urbanistica del P.P.E. le presenti norme sostituiscono ogni altra prescrizione.

## INTERVENTI NEL SETTORE ABITATIVO<sup>2</sup>

### Art. 124

#### *Interventi per il centro storico di Palermo*

1. Al fine di farvi confluire tutte le somme di cui al comma 2 dell'articolo 74 della legge regionale del 1 maggio 1993, n. 15 il comune di Palermo istituisce nel proprio bilancio un apposito capitolo dal quale potrà attingere esclusivamente per la realizzazione degli interventi relativi al recupero del centro storico di Palermo, come individuato dal Piano Particolareggiato Esecutivo.

2. Gli interventi per il recupero del centro storico di Palermo sono opere di preminente interesse regionale e possono essere realizzati da singoli proprietari, da consorzi di proprietari costituiti nei modi di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, quando una stessa unità edilizia appartenga a più proprietari e lo richiedano le modalità dell'intervento, e dal Comune di Palermo, il quale predispose all'uopo un apposito programma per gli interventi di sua competenza, fissando per gruppi i tempi di realizzazione.

3. Gli interventi del Comune sono finalizzati a:

- a) acquisire e recuperare l'edilizia fortemente degradata del centro storico, da destinare agli usi di cui agli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riguardo alla destinazione residenziale;
- b) acquisire e recuperare edifici monumentali da destinare a finalità pubbliche;
- e) acquisire e recuperare edifici le cui caratteristiche richiedano particolari soluzioni utili a fornire modelli agli altri operatori;
- d) realizzare reti tecnologiche di sottosuolo ed insiemi organici di spazi pubblici aperti.

4. Le opere relative agli interventi che dovranno essere realizzati dal Comune per il recupero del centro storico di Palermo, sono dichiarate di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti. Alle espropriazioni previste dalla presente legge si applicano le norme del Titolo II della legge 2 ottobre 1971, n. 865, riguardo alla determinazione delle inderogabilità, quelle di cui all'articolo 5 bis del decreto legge del 1 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992, n. 359.

5. Coloro che, ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, avrebbero titolo a richiedere autorizzazioni e concessioni sono equiparati ai proprietari degli immobili anche al fine dell'ottenimento degli aiuti o dell'abitazione in assegnazione, secondo quanto previsto dagli articoli seguenti.

6. Il Comune approva un piano d'uso del proprio patrimonio immobiliare ricadente nel centro storico. Sono elaborati obbligatori del piano:

- a) una planimetria tecnica a scala 1:500 dove siano localizzate le unità edilizie, o parti di esse, di proprietà comunale;
- b) un elenco degli immobili, ricollegabile alla suddetta planimetria, ove risulti per ciascuno di essi l'ubicazione, la consistenza, l'uso attuale, il tipo di intervento con relativa spesa e l'uso previsto.

7. Secondo quanto previsto dall'articolo 74, comma 3, legge regionale 11 maggio 1993, n. 15, il Comune di Palermo potenzia e riorganizza l'ufficio di piano per il centro storico il quale deve comprendere:

- a) un settore tecnico per l'elaborazione dei progetti ricadenti in aree ed edifici pubblici;
- b) un settore tecnico per l'istruzione e il controllo dei progetti elaborati dai privati anche con funzioni di consulenza e di indirizzo;
- c) un settore amministrativo.

---

<sup>2</sup> Articoli, attinenti il Centro Storico di Palermo, stralciati dalla Legge Regionale 1 settembre 1993, n. 25, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 42 del 6 settembre 1993.

Art. 125

*Provvidenze per il recupero degli immobili  
nel centro storico Palermo*

1. Al fine di agevolare il recupero del centro storico di Palermo, sono dimezzati gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 10, per tutti i soggetti interessati.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 124 realizzati da privati o loro consorzi sono concessi contributi esclusivamente in favore di persone fisiche non imprenditori edili. Il Comune di Palermo disciplina la concessione di detti contributi tramite apposito regolamento il quale sarà ispirato a criteri di automaticità e trasparenza e che, sia pure nell'ambito delle varie categorie di intervento, dovrà prevedere il rispetto dell'ordine cronologico, riconoscendo priorità assoluta alle istanze proposte dai residenti. Il regolamento indica gli importi massimi dei contribuenti.

3. I contributi di cui al comma 2 sono concessi a fondo perduto in conto capitale fino alla misura massima del 50 per cento dei costi, analiticamente computati e approvati contestualmente al progetto edilizio, per gli interventi di restauro e ripristino delle facciate esterne degli edifici, nonché per quelli relativi al restauro delle coperture ed al consolidamento delle strutture portanti; in conto degli interessi che andranno a gravare sui mutui accesi dai richiedenti al fine di ricondurli ad un tasso non superiore al 6 per cento per gli altri interventi previsti dai piani. Sono fatti salvi i limiti massimi degli importi previsti dal regolamento di cui al comma 2. I contributi erogati in conto capitale non possono in ogni caso eccedere il 50 per cento del fondo destinato alla contribuzione.

4. La Regione garantisce per il capitale, interessi ed accessori il rimborso di quei finanziamenti che possano accedere alle contribuzioni di cui ai commi 2 e 3 purché riguardino persone fisiche non imprenditori edili.

5. Tanto i contributi quanto la garanzia regionale, riguardano solamente quei finanziamenti concessi da istituti e società creditizi autorizzati ad esercitare il credito fondiario ed edilizio secondo le disposizioni dei capi III e VI della legge 6 giugno 1991, n. 175, che abbiano stipulato apposita convenzione con il Comune di Palermo e la Regione.

6. La concessione degli aiuti di cui ai commi 2 e seguenti del presente articolo impegna per dieci anni, a pena di decadenza, il beneficiario residente ad abitare l'immobile oggetto dell'intervento, il beneficiario non residente a mantenerlo in regime di locazione sulla base di apposita convenzione i cui contenuti saranno stabiliti dal regolamento previsto dal comma 2, ovvero, se già nel suo libero godimento, ad usarlo personalmente secondo le destinazioni di uso previste dagli strumenti urbanistici.

7. I contributi indicati nel presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti da altre leggi.

Art. 126

*Regolamento per l'attuazione degli interventi nel  
centro storico di Palermo*

1. Per l'attuazione degli interventi di recupero previsti dai piani esecutivi vigenti il Comune di Palermo istituisce nel centro storico un parco alloggi transitori per gli abitanti residenti temporaneamente trasferiti. L'assegnazione di detti alloggi verrà disciplinata con apposito regolamento approvato dal consiglio comunale che dovrà anche tener conto dell'anzianità di residenza nel centro storico.

2. In quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 17 della legge regionale 7 maggio 1976, n. 70, si applicano anche per il recupero del centro storico di Palermo.

Art. 127

*Termini e procedure per la realizzazione degli interventi  
nel centro storico di Palermo*

1. Il Comune di Palermo deve provvedere agli adempimenti di cui agli articoli 124, 125 e 126 entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. In tutti i casi di inadempienza il Presidente della Regione dispone un intervento sostitutivo nominando un commissario ad acta, in possesso di competenze specifiche relative all'adempimento.

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI  
IN CONTO CAPITALE ED IN CONTO INTERESSI PER IL RECUPERO  
DEGLI IMMOBILI NEL CENTRO STORICO DI PALERMO**

(Legge regionale 1 settembre 1993, n. 25)

Titolo I

Art. 1

*Finalità*

1. Con il presente regolamento il Comune Disciplina criteri e modalità per la concessione di contributi per il recupero edilizio nel centro storico, in esecuzione dell'art. 125, comma 2, della legge regionale 1 settembre 1993, n. 25.

2. I contributi previsti dal presente regolamento non sono cumulabili con quelli previsti da altre leggi e aventi per oggetto i lavori di recupero edilizio dello stesso immobile.

Art. 2

Beneficiari

1. Al fine della concessione dei contributi, gli interventi di recupero edilizio possono essere realizzati da singoli proprietari, anche riuniti in condominio, o da consorzi di proprietari costituiti nei modi di cui all'art. 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.

2. I contributi sono concessi esclusivamente in favore di persone fisiche non imprenditori edili.

3. Nell'ipotesi di intervento realizzato da consorzi di proprietari o da singoli proprietari anche riuniti in condominio i contributi saranno determinati con esclusivo riferimento alle persone fisiche non imprenditori edili per la parte d'intervento ad essi spettante.

4. Sono esclusi dal contributo tutti gli altri soggetti giuridici che non rientrino nelle categorie ammesse al contributo dal presente articolo.

5. Ai fini della concessione del contributo, sono equiparati ai proprietari coloro che ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, hanno titolo a richiedere l'autorizzazione o la concessione.

6. Ogni singolo proprietario può godere una sola volta della concessione dei contributi previsti dal presente regolamento e per una consistenza immobiliare non superiore ad una sola unità edilizia. Nel caso di richiesta di condomini per le opere di cui all'art. 4 del comma 6, il contributo deve essere concesso al singolo proprietario per la quota di proprietà afferente allo stesso.

7. I proprietari riuniti in consorzio o in condominio possono accedere ai contributi previsti dal presente regolamento per le quote parti di più unità edilizie per interventi di cui al successivo art. 4 comma 6.

### Art. 3

#### *Tipi edilizi e categorie di intervento*

1. Il campo territoriale di applicazione del presente regolamento è il Centro Storico di Palermo, come individuato dal Piano Particolareggiato Esecutivo.

2. Per gli edifici normati dal Piano Particolareggiato Esecutivo i tipi edilizi ammessi al finanziamento sono esclusivamente quelli di "catoio semplice", "catoio multiplo", "palazzetto", "palazzetto plurifamiliare", "palazzo"; le unità edilizie relative sono quelle individuate nella tavola 14 del Piano Particolareggiato Esecutivo. Per i conventi che hanno già perso la funzione religiosa è ammesso il solo contributo in conto interessi per interventi parziali.

3. Gli edifici classificati "palazzetto", "palazzetto plurifamiliare", "palazzo" sono ammessi al contributo se almeno il 51% della superficie utile è destinata a residenza.

4. Per gli edifici del Centro Storico normati da altri piani esecutivi, sono ammessi al contributo tutti gli interventi relativi ad unità edilizie destinate a funzione abitativa, per almeno il 60% della superficie utile, con esclusione delle superfici che i piani urbanistici vietano alle residenze. Restano esclusi dai contributi gli edifici realizzati dopo il 1940.

5. Le categorie d'intervento ammesse al finanziamento sono la "manutenzione straordinaria", il "restauro", il "restauro parziale", il "risanamento conservativo", la "ristrutturazione", la "ristrutturazione parziale", ed il "ripristino parziale" nell'ambito dell'intervento di restauro o di ristrutturazione dell'intera unità edilizia.

6. Si ha intervento di ripristino parziale quando l'intervento riguarda un volume inferiore al 50% del volume dell'intera unità edilizia.

### Art. 4

#### *Importo dei contributi*

1. In conformità con le vigenti disposizioni di legge in materia e nei limiti delle somme disponibili il Comune concede agli aventi diritto contributi in conto capitale ed in conto interessi. Questi ultimi vengono concessi nella misura necessaria per contenere al 6% il tasso di interesse a carico dei cittadini.

2. L'Amministrazione, al fine di determinare il contributo da erogare, calcola il reddito annuo per metro cubo dividendo il reddito annuo familiare o dividendo, nel caso dei consorzi, il reddito derivante dalla somma dei redditi familiari, per i metri cubi complessivi che l'istante intende recuperare.

3. L'importo massimo dei contributi di cui all'art. 125 della legge regionale 1 settembre 1993, n. 25, è stabilito con le modalità di cui ai commi successivi.

4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro parziale di ristrutturazione parziale, come individuati dai piani urbanistici attuativi, il contributo è così determinato:

- a) lire 56.000 per ogni metro cubo del volume complessivo dell'unità edilizia recuperata o parte di essa, per i proprietari o i consorzi di proprietari il cui reddito annuo sia inferiore a lire 60.000 per ogni metro cubo complessivo dell'unità edilizia recuperata, o parte di essa;
- b) lire 43.000 per ogni metro cubo del volume complessivo dell'unità edilizia recuperata o parte di essa, per i proprietari o i consorzi di proprietari il cui reddito annuo sia superiore a lire 60.000 ed inferiore a lire 80.000 per ogni metro cubo complessivo dell'unità edilizia recuperata, o parte di essa;
- c) lire 37.000 per ogni metro cubo del volume complessivo dell'unità edilizia recuperata o parte di essa, per i proprietari o i consorzi di proprietari il cui reddito annuo sia superiore a lire 80.000 per ogni metro cubo complessivo dell'unità edilizia recuperata, o parte di essa.

5. Per gli interventi di restauro e ristrutturazione, come individuati dai piani urbanistici attuativi, il contributo è determinato in:

- a) lire 187.000 per ogni metro cubo del volume complessivo dell'unità edilizia recuperata o parte di essa, per i proprietari o i consorzi di proprietari il cui reddito annuo sia inferiore a lire 60.000 per ogni metro cubo complessivo dell'unità edilizia recuperata;
- b) lire 162.000 per ogni metro cubo del volume complessivo dell'unità edilizia recuperata o parte di essa, per i proprietari o i consorzi di proprietari il cui reddito annuo sia superiore a lire 60.000 ed inferiore a lire 80.000 per ogni metro cubo complessivo dell'unità edilizia recuperata;
- c) lire 125.000 per ogni metro cubo del volume complessivo dell'unità edilizia recuperata o parte di essa, per i proprietari o i consorzi di proprietari il cui reddito annuo sia superiore a lire 80.000 per ogni metro cubo complessivo dell'unità edilizia recuperata.

6. La parte dei contributi in conto capitale è prevista solo per gli interventi di restauro e ripristino delle facciate degli edifici nonché per quelli relativi al restauro delle coperture ed al consolidamento delle strutture portanti, intendendosi con questa definizione gli elementi di fondazione, le murature portanti, le scale ed i solai.

7. Limitatamente agli interventi relativi al restauro delle coperture di intere unità edilizie, il Comune può erogare ai proprietari, senza limitazioni di reddito, un contributo il cui importo massimo complessivo è stabilito in lire 75.000/m<sup>2</sup>, di effettiva copertura.

8. Per gli interventi di cui al comma 5° del presente articolo i contributi in conto capitale incidono per il 50% sull'importo massimo complessivi dei contributi stabiliti dal presente articolo.

9. L'importo del contributo in conto capitale non può in ogni caso eccedere il 50% dei costi analiticamente computati e approvati contestualmente al progetto e relativi alle opere di cui al comma 6° del presente articolo. Nel caso di unità immobiliari in comproprietà di più persone fisiche, il reddito annuo per metro cubo di cui al comma 2° del presente articolo, deve essere determinato dalla sommatoria delle porzioni di reddito di ciascuno calcolato in proporzione alle quote di proprietà possedute.

10. Ai fini della determinazione della volumetria degli edifici, si considera il volume espresso in mc. comprendente tutti gli spazi calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali, orizzontali e verticali, fuori terra ed interrato, con esclusione delle opere di fondazione e di sostegno delle terre, nonché dei cortili e delle chiostrine.

## Art. 5

### *Determinazione del reddito familiare*

1. Per la determinazione del reddito si tiene conto del reddito complessivo percepito nell'anno precedente a quello nel quale viene presentata la richiesta di contributo, detratto un milione per ogni figlio a carico e calcolato al 60% nel caso di lavoratori dipendenti e pensionati.

2. Si intende per reddito complessivo la somma dei redditi di tutti i componenti del nucleo familiare dei richiedenti proprietari o consorzi di proprietari percettori di reddito quale risulta dalle singole dichiarazioni.

3. Per la determinazione del reddito va sottratta per ogni familiare a carico alla data di pubblicazione della legge regionale 1 settembre 1993, n. 25, una quota pari a lire 10.000 per ogni metro cubo del volume complessivo dell'unità edilizia recuperata o parte di essa.

#### Art. 6

##### *Criteri*

1. L'Amministrazione procede alla concessione del contributo nel rispetto dell'ordine cronologico delle istanze e riconosce priorità assoluta alle istanze presentate dai proprietari residenti nel centro storico. Nel caso di istanze presentate da consorzi di proprietari o da più proprietari riuniti in condominio, queste si intendono presentate da cittadini residenti se almeno il 50% della proprietà appartiene a cittadini residenti.

2. Nel caso di istanze di pari data sarà privilegiata l'istanza relativa ad interventi sull'intera unità edilizia.

3. Nel caso in cui i criteri enunciati nei commi precedenti non dovessero essere sufficienti, saranno privilegiate le istanze presentate da soggetti residenti nel Centro Storico da un maggior numero di anni, o per i consorzi, saranno privilegiati quelli costituiti da un maggior numero di residenti.

#### Art. 7

##### *Obblighi e decadenze*

1. L'erogazione del contributo a favore del proprietario residente, è subordinata all'assunzione da parte del beneficiario ad abitare l'immobile oggetto dell'intervento per dieci anni, decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, a pena di decadenza del contributo.

2. L'erogazione del contributo a favore del proprietario non residente, che abbia la piena disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento, è subordinata all'assunzione dell'obbligo da parte del beneficiario ad usare personalmente l'immobile secondo la destinazione d'uso prevista negli strumenti urbanistici, per dieci anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori a pena di decadenza del contributo.

3. Nel caso in cui il beneficiario non residente non abbia la piena disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 8.

4. Gli obblighi derivanti dal presente articolo devono essere espressamente previsti nei contratti di mutuo accessi dai richiedenti con gli istituti e le società creditizie che abbiano stipulato apposita convenzione con il Comune di Palermo secondo le disposizioni dell'art. 13 del presente regolamento.

5. Gli obblighi derivanti dal presente articolo hanno effetto per i successori a qualunque titolo nella disponibilità dell'immobile; in caso di morte del proprietario e di successori non residenti, sono fatti salvo solo gli obblighi previsti al comma 3 del presente articolo.

6. L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare il rispetto degli obblighi derivanti dalla concessione del contributo.

7. Gli obblighi assunti dal beneficiario del contributo devono essere trascritti nelle forme di legge. Decade dal contributo chiunque abbia reso dichiarazioni false o non veritiere.

#### Art. 8

##### *Convenzione*

1. I beneficiari dei contributi previsti dal presente regolamento, non residenti nell'immobile oggetto dell'intervento, e che non ne abbiano la libera disponibilità ai fini dell'erogazione dei contributi, stipulano una convenzione con l'Amministrazione comunale con i seguenti contenuti:

- a) obbligo di mantenere l'immobile in regime di locazione per almeno dieci anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori;
- b) obbligo di applicare un canone non superiore a quello previsto dal regime normativo dell'equo canone;
- c) impegno, nel caso di vendita dell'immobile, di inserire nel relativo contratto una clausola recante l'obbligo del mantenimento del rapporto locativo per la parte residua di tempo, in capo all'acquirente;
- d) l'obbligo, nel caso di impossibilità di mantenere l'immobile in regime locativo per il periodo di cui al punto a), di usare personalmente l'immobile secondo la destinazione d'uso prevista nello strumento urbanistico.

2. Nella convenzione deve essere disciplinata la facoltà dell'Amministrazione di verificare il rispetto degli obblighi derivanti dalla concessione del contributo.

## Art. 9

### *Presentazione dell'istanza*

1. Le istanze di concessione del contributo devono essere inviate esclusivamente a mezzo raccomandata del servizio postale dopo 120 giorni e non oltre il 180 giorno decorrenti dalla data di pubblicazione del presente regolamento al seguente indirizzo: Municipio di Palermo, Ufficio del Centro Storico, Servizio IV, Piazza della Pace 7, Palermo.

2. Le istanze di concessione dei contributi saranno considerate prodotte in tempo utile spedite a mezzo raccomandata entro il termine di cui al primo comma; a tal fine farà fede il timbro e la data dell'ufficio accettante.

3. L'istanza deve essere redatta in bollo e sottoscritta dal richiedente con firma autenticata ai sensi della legge n. 15/68; l'istanza deve essere corredata da apposita scheda che può essere ritirata presso l'Ufficio del Centro Storico, allegato A) del presente regolamento.

4. Nel caso di istanza presentata da proprietari riuniti in consorzio, la domanda deve essere presentata dal legale rappresentate del consorzio.

5. Sulla busta contenente l'istanza il richiedente deve apporre il proprio nome e cognome, l'indirizzo e la seguente dizione: "Istanza per la concessione dei contributi previsti dall'art. 125 della legge regionale 1 Settembre 1993, n. 25".

6. Nella domanda l'istante deve dichiarare:

- a) di essere cittadino italiano;
- b) di essere in possesso della residenza nel Centro Storico alla data di pubblicazione della legge regionale dell'1 Settembre 1993, n. 25 con indicazione della data di inizio della residenza;
- c) di essere in possesso del titolo di proprietà relativo all'immobile o di altro titolo che abili alla richiesta di contributo;
- d) dichiarazione relativa allo stato di famiglia;
- e) dichiarazione del proprietario dell'immobile dalla quale risulti che per l'immobile oggetto del contributo non sono stati richiesti né ottenuti altri contributi;
- g) dichiarazione con la quale il richiedente si impegna a rispettare il progetto approvato e tutte le eventuali prescrizioni degli uffici tecnici e a utilizzare il contributo concesso per le finalità del presente regolamento;
- g) dichiarazione con la quale il richiedente si obbliga ad abitare l'immobile per 10 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori ed il richiedente non residente a mantenere l'immobile in regime locativo

per almeno 10 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, ovvero ad utilizzare l'immobile di cui abbia la piena disponibilità secondo le prescrizioni del vigente strumento urbanistico;

h) dichiarazione relativa al reddito percepito l'anno precedente a quello di presentazione dell'istanza, tale dichiarazione deve essere resa da tutti i componenti del nucleo familiare o, nel caso di consorzi, dai diversi nuclei familiari.

7. Nel caso di consorzi le dichiarazioni di cui al comma 5 devono essere allegare all'istanza presentata dal rappresentante legale del consorzio.

8. Alla domanda devono essere allegati, accompagnati dall'elenco sottoscritto dall'interessato, in duplice copia, di cui verrà sostituita per ricevuta, i seguenti documenti:

a) progetto edilizio in sei copie, redatto da professionista abilitato, conforme agli strumenti urbanistici attuativi del Centro Storico, e contenente i seguenti elaborati tecnici prescritti dalle legge ed indicati nell'apposita scheda allegata al presente regolamento di cui al 3° comma del presente articolo; b) relazione tecnico-economica, dalla quale risulti: 1) il numero delle unità immobiliari esistenti e di progetto; 2) le parti comuni dell'edificio; 3) la superficie utile; 4) la volumetria; 5) la superficie complessiva lorda dell'intera unità edilizia;

C) computo metrico estimativo di tutte le categorie di opere previste da redigere sulla base del prezzario regionale OO.PP. vigente alla data della compilazione.

9. Per le categorie di opere non previste nel prezzario regionale, dovranno essere predisposte apposite analisi prezzi.

10. Per gli interventi di restauro e ristrutturazione, ivi compresi i ripristini parziali, il computo metrico estimativo dovrà essere previsto in due distinti capitoli, il primo relativo alle opere di restauro delle coperture, restauro delle facciate e consolidamento delle strutture portanti ed il secondo relativo alle altre opere.

## Art. 10

### *Procedimento per la concessione del contributo*

1. Entro quaranta giorni dal ricevimento dell'istanza corredata dalla documentazione prescritta dall'art. 9 del presente regolamento il responsabile del IV servizio presso l'Ufficio del Centro Storico svolge l'attività istruttoria ed ogni altro adempimento previsto dalla legge o necessario per il completo esame della documentazione.

2. Il responsabile del procedimento valuta ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 10/91 le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'adozione del provvedimento concessorio e svolge tutti gli adempimenti necessari per l'adeguato svolgimento dell'istruttoria, nonché per l'emanazione dei provvedimenti finali.

3. Non saranno prese in esame le istanze la cui documentazione tecnica risulti incompleta o non conforme a quanto previsto dal presente regolamento o pervenute oltre il termine prescritto dall'art. 9

4. Il responsabile del procedimento per una sola volta sospende il procedimento ed assegna al richiedente 20 giorni per chiarimenti relativi all'istanza.

5. Contestualmente all'avvio dell'istruttoria il responsabile del procedimento provvede a darne comunicazione ai soggetti interessati ai sensi degli articoli 8 e 9 della legge regionale 10/91.

6. Completata la fase istruttoria viene formulata la graduatoria di tutte le istanze pervenute con indicazione dei soggetti che risultino concessionari secondo i criteri stabiliti dagli articoli 4 e 6 del presente regolamento, e con indicazione degli importi di ciascun contributo, come determinato in applicazione dell'art. 4 del presente regolamento.

7. Il responsabile dell'Ufficio del Centro Storico cura la pubblicazione della graduatoria provvisoria all'albo pretorio per 15 giorni decorrenti dal termine di cui al primo comma.

8. Trascorso il termine di cui al comma 7 la graduatoria viene trasmessa entro tre giorni alla Giunta Municipale per l'approvazione.

9. La Giunta Municipale approva la graduatoria entro dieci giorni dalla data di trasmissione.

10. La graduatoria viene affissa all'albo pretorio e si dà contestuale comunicazione ai soggetti interessati non ammessi al contributo.

11. I soggetti utilmente collocati in graduatoria devono entro trenta giorno dalla notifica dell'approvazione presentare tutta la documentazione comprovante le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 9, comma 6.

#### Art. 11

##### *Acquisizione dei pareri*

1. Dopo l'approvazione della graduatoria ed entro 90 giorni, il responsabile del procedimento si attiva per ogni progetto utilmente inserito in graduatoria e secondo l'ordine della stessa, per l'acquisizione di tutti i pareri prescritti per legge, compreso quello della commissione edilizia, anche facendo riferimento a conferenze di servizi ai sensi della legge regionale 10/91.

2. Nel caso in cui il progetto non risulti conforme a legge o alle disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici e non ottenga i prescritti pareri se ne dà notizia al soggetto interessato e si procede allo scorrimento della graduatoria.

#### Art. 12

##### *Concessione e liquidazione*

1. Dopo tutte le approvazioni del progetto, il responsabile del procedimento si attiva affinché la Giunta Municipale provveda, entro trenta giorni dall'ultima approvazione, alla concessione del contributo determinato secondo quanto stabilito dall'art. 3 del presente regolamento.

2. Entro trenta giorni dalla adozione del provvedimento di concessione del contributo l'Amministrazione liquida il contributo con le seguenti modalità:

a) per il contributo in conto capitale, nei casi previsti dal presente regolamento, il 50% dell'importo assegnato viene corrisposto all'inizio dei lavori; il restante 50% in seguito a relazione del direttore dei lavori con la quale si attesti l'avvenuta realizzazione del 70% delle opere ammesse a contributo in conto capitale;

b) per il contributo in conto interessi, nei casi previsti dal presente regolamento, si procede all'erogazione secondo le modalità concordate nell'ambito della convenzione di cui all'art. 13 del presente regolamento.

3. Entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori ammessi a contributo il direttore dei lavori deve rilasciare, a pena di decadenza dal contributo, una dichiarazione con la quale si attesti il completamento delle opere.

#### Art. 13

##### *Convenzione con gli istituti di credito*

1. Al fine di procedere alla concessione dei contributi in conto interessi l'Amministrazione stipula apposita convenzione con gli istituti indicati dal 5° comma dell'art. 125 della legge regionale 1 settembre 1993, n. 25.

2. Il tasso di interesse relativo ai mutui accessi dai richiedenti con gli istituti indicati al 5° comma dell'art. 125 della legge regionale 1 settembre 1993, n. 25 è fissato nella misura del 6%.

#### Art. 14

##### *Non residenti*

1. L'Amministrazione concede contributi ai non residenti che abbiano i requisiti, e con le modalità prescritte dal presente regolamento, nella misura del 45% delle somme a disposizione per la concessione dei contributi; a tal fine viene formulata apposita graduatoria.

2. Nella formulazione della graduatoria l'Amministrazione privilegia l'ordine cronologico delle istanze e nel caso di istanze di pari data gli interventi relativi ad intere unità edilizie.

3. Trovano applicazione anche per le istanze dei proprietari non residenti, tutte le disposizioni relative a proprietari residenti.

#### Art. 15

##### *Norma transitoria*

1. Nei centoventi giorni che precedono la data di presentazione delle domande, l'Amministrazione provvederà a predisporre una campagna promozionale per informare i cittadini dei contenuti del Regolamento, dei tempi e delle modalità di presentazione delle istanze per l'accesso ai contributi previsti dalla legge.

2. Il presente regolamento ha validità di un anno dalla data di scadenza dei termini di presentazione delle istanze.

3. Entro tale termine il Consiglio Comunale a seguito di una relazione dell'Assessore al Centro Storico sull'attuazione del medesimo Regolamento avvierà una fase di verifica.

#### Art. 16

##### *Norma finale*

1. L'Amministrazione può procedere alla riapertura dei termini per la presentazione di nuove istanze di contributi solo dopo il completo esaurimento delle graduatorie esistenti.

2. Per quanto non prescritto dal presente regolamento trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge.

## **NOTE ESPLICATIVE AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE CONTRIBUTI NEL CENTRO STORICO**

Art. 125 della Legge Regionale n. 25/93  
(deliberazione del Consiglio Comunale n. 334 del 19/10/94)

### **1. Premessa**

La Legge Regionale n. 25/93 ha previsto la concessione di contributi in conto interessi ed in conto capitale, per gli interventi edilizi nel Centro Storico cittadino, domandando all'Amministrazione Comunale il compito di definire modalità e termini per la concreta erogazione di detti contributi.

Il Comune, quindi, ha approvato il regolamento attuativo della citata normativa sulla base del quale i cittadini, dopo l'emanazione del primo bando, hanno presentato le relative istanze di concessione.

Tuttavia, in sede di istruzione delle istanze, si sono registrati alcuni inconvenienti, dovuti in molti casi a difficoltà interpretative della legge e del regolamento.

Al fine di eliminare, pertanto, gli inconvenienti determinati da possibili difficoltà nella lettura ed interpretazione del regolamento ed agevolare la compilazione delle istanze da parte dei cittadini interessati, in occasione della riapertura dei termini per la presentazione delle istanze di contributo, l'amministrazione Comunale ha predisposto le presenti note esplicative, alle quali i richiedenti dovranno attenersi per la stesura delle domande di concessione dei contributi.

L'Amministrazione Comunale ha approvato ai sensi dell'art. 125 della Legge Regionale n. 25/93 il Regolamento per la concessione di contributi ai privati per interventi di recupero dell'edilizia del Centro Storico, delimitato dalle seguenti vie: Corso Tukory, piazza Giulio Cesare, via Lincoln, Foro Umberto I, via della Cala, piazza XIII Vittime, via Cavour, Piazza G. Verdi, piazza V. E. Orlando, Corso Alberto Amedeo, piazza Indipendenza, corso Re Ruggero, corso Tukory.

Ai sensi di legge, e come meglio precisato nel regolamento, i contributi possono essere:

- a) a fondo perduto (contributi in conto capitale);
- b) per l'abbattimento del tasso d'interesse bancario (contributo in conto interessi).

I contributi in conto capitale ed in conto interessi sono cumulabili.

### **2. I titolari del contributo (Art. 2)**

Ai contributi possono accedere tutti coloro che hanno titolo a richiedere il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie ai sensi della Legge n.10/77; in particolare possono presentare le istanze le persone fisiche non imprenditori edili, anche riuniti in consorzio o condominio, che siano titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul bene oggetto dell'istanza.

Sono esclusi dal contributo tutti i soggetti identificabili come "imprenditori edili", anche se facenti parte di un condominio.

Possono altresì accedere al contributo i soggetti che alla data di presentazione dell'istanza abbiano stipulato un contratto preliminare di compravendita dell'immobile oggetto del contributo, purché tale contratto sia stato stipulato nelle forme di legge, innanzi ad un notaio, e dal contratto preliminare risulti espressamente l'assenso del proprietario a che il futuro compratore presenti istanza di concessione di contributi, ed istanza di concessione o autorizzazione edilizia.

Nei casi di presentazione dell'istanza da parte del promittente acquirente dell'immobile oggetto dell'istanza, il contributo, potrà essere erogato solo dopo ed a condizione che il promittente acquirente sia divenuto effettivamente proprietario.

Nei casi in cui sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita relativamente all'immobile oggetto dell'istanza, e la domanda di concessione del contributo, sia stata presentata dal proprietario, il promittente acquirente, non può subentrare nell'istanza presentata dallo stesso proprietario, che rimane obbligato ad utilizzare l'immobile secondo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del regolamento, a pena di decadenza.

Nel caso di morte del soggetto che ha inoltrato la domanda, gli eredi subentrano nella medesima posizione giuridica del richiedente, secondo le norme del codice civile.

### **Avvertenze**

*I Consorzi titolari del contributo sono quelli disciplinati dalle disposizioni dell'art. 11 della L.R. 71/78.*

*I titolari dell'istanza di concessione di contributi individuati ai sensi del presente paragrafo, saranno in seguito, chiamati, per semplificazione "proprietari".*

### **3. Area d'intervento (Art. 3)**

Il regolamento disciplina:

*1) Interventi all'interno del perimetro del Centro Storico come delimitato nella premessa.*

Per accedere ai contributi per il recupero di intere unità edilizie o porzioni di unità edilizie ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico, l'istanza di concessione dei contributi deve essere corredata da apposito progetto edilizio contenente gli elaborati grafici prescritti dalle Norme di Attuazione dei singoli piani esecutivi (Piani Particolareggiati o di Recupero) che disciplinano l'intervento edilizio.

*2) Interventi su immobili ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico come delimitato nella premessa, su aree i cui strumenti urbanistici non sono stati ancora approvati:*

a) Per interventi edilizi su immobili ricadenti in aree normate da strumenti urbanistici non ancora approvati (Piano Particolareggiato Castello San Pietro) nei casi in cui la previsione del piano vigente non coincide con la previsione del piano adottato, possono concedersi solamente contributi in conto interessi per interventi di manutenzione straordinaria (singole unità immobiliari e/o interi immobili), sempreché per detti immobili non sia prevista la demolizione negli strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati.

b) Sono inoltre previsti contributi in conto interessi ed in conto capitale per gli immobili ricadenti nel P.P. "Castello S. Pietro" se non esistono difformità tra le previsioni del Piano Particolareggiato approvato nel 1981 e quello adottato ed in atto in regime di salvaguardia.

Si precisa che gli interventi negli edifici ricadenti nelle aree normate dal Piano Particolareggiato Albergheria - Ballarò e dai quattro piani di recupero Capo, Sant'Agostino, Scopari e Cassaro alto, sono tutti ammissibili a contributo con il limite che almeno il 60% della superficie (al netto della superficie dei piani terra, poiché i piani urbanistici ne escludono l'uso residenziale) sia destinata alla residenza.

### **Avvertenze**

#### *Esclusioni*

*Nell'area normata dal P.P.E. sono esclusi dai contributi gli edifici classificati con tipologia specialistica (religiosa o civile), post bellica e conseguente al piano regolatore Giarrusso.*

*Nell'area normata dal PPE sono esclusi gli interventi di riedificazione di edifici totalmente o prevalentemente demoliti.*

#### **4. Individuazione e determinazione del contributo (Art. 4)**

Il regolamento prevede:

- a) la concessione di contributi in conto capitale per interventi globali e/o parziali riguardanti tutte le parti comuni degli edifici come sarà appresso precisato;
- b) la concessione di contributi in conto capitale per interventi riguardanti le coperture dell'intera unità edilizia;
- c) la concessione di contributi in conto interessi per tutti gli altri interventi previsti dai piani urbanistici riguardanti singole unità immobiliari e/o taluni interventi sulle parti comuni degli edifici che non impegnano l'intera unità edilizia.

#### **5. Interventi globali (Art. 4, comma 5°)**

*Definizione*

L'intervento si considera globale quando riguarda contemporaneamente sia interventi strutturali sulle parti comuni dell'edificio, (coperture, prospetti e strutture portanti dell'intera unità edilizia), sia interventi di finitura e completamento delle singole unità immobiliari.

L'intervento si considera globale quando prevede tutti gli interventi nelle parti comuni dell'edificio come definiti al precedente comma, e su almeno il 51 % della volumetria delle unità immobiliari dell'unità edilizia su cui si interviene.

Per la definizione e la rappresentazione dell'unità edilizia si rinvia alle previsioni dei piani urbanistici vigenti ed agli elaborati degli stessi piani.

Tuttavia, nei casi in cui si presentino unità immobiliari che appartengono, per porzioni più o meno estese, a più unità edilizie contigue, per effetto di accorpamenti o frazionamenti, il contributo si estende alle intere unità immobiliari, comprese cioè le parti ricadenti in altra unità edilizia, sempreché il volume di dette porzioni sia inferiore al 50% del volume dell'unità edilizia su cui si interviene.

#### **6. Casistica e modalità di presentazione delle istanze per gli interventi globali (Art. 9)**

##### *1) Intervento globale da parte di un unico proprietario*

In questo caso l'istanza di concessione del contributo, in carta legale, inviata con raccomandata postale, con le modalità e nei termini del regolamento, viene presentata dal proprietario con sottoscrizione autenticata ai sensi di legge, e con i seguenti allegati:

- a) dichiarazioni sostitutive debitamente sottoscritte con firma autenticata, secondo lo schema dell'allegato "A" al regolamento;
- b) progetto per il quale si chiede il contributo, firmato dal professionista e dal proprietario.

##### *2) Intervento globale da parte di più proprietari non riuniti in condominio*

In questo caso l'istanza di concessione del contributo per l'intera unità edilizia deve essere sottoscritta con firma autenticata, da tutti i comproprietari, con allegati:

- a) dichiarazioni sostitutive di ciascuno dei comproprietari, debitamente sottoscritte, con firma autenticata;
- b) progetto per il quale si chiede il contributo, firmato dal professionista e dai proprietari.

##### *3) Intervento globale da parte di più proprietari riuniti in condominio*

In questo caso l'istanza deve essere così presentata:

A) Per le parti comuni

L'istanza di concessione del contributo per le parti comuni dell'edificio viene presentata dall'Amministratore del condominio, con sottoscrizione autenticata ai sensi di legge e con allegati:

- 1) il progetto per il quale si chiede il contributo, firmato dal professionista;
- 2) le dichiarazioni sostitutive sottoscritte con firma autenticata dei soggetti che intendono accedere ai contributi, secondo quanto richiesto dall'art. 9 del regolamento, come da schema di cui all'allegato

B) Per le singole unità immobiliari

Le istanze per la concessione di contributi per le singole unità immobiliari devono essere presentate dai singoli condomini sottoscritte con firma autenticata con allegate:

- 1) le dichiarazioni sostitutive di atto notorio dei singoli condomini debitamente sottoscritte con firma autenticata (secondo lo schema dell'allegato "A", se non siano già allegate all'istanza presentata dall'amministratore del condominio);
- 2) il singolo progetto dell'unità immobiliare, qualora lo stesso non sia già compreso in un progetto generale, riguardante l'intera unità edilizia.

### **Avvertenza**

*Nel caso di consorzi ex art. 11 della L.R. 71/78, operano le medesime disposizioni.*

### **7. Interventi parziali (Art. 4, comma 4°)**

#### *Definizione*

Si intendono per interventi parziali quelli riguardanti:

- a) una unità immobiliare, più unità immobiliari, o tutte le unità immobiliari, con esclusione delle parti comuni dell'unità edilizia;
- b) interventi sulle sole parti comuni con esclusione degli interventi sulle singole unità immobiliari;
- c) interventi sulle parti comuni e sulle singole unità immobiliari in quota parte inferiore al 51% della volumetria complessiva delle unità immobiliari dell'unità edilizia su cui si interviene.

### **8. Casistica e modalità di presentazione delle istanze per gli interventi parziali (Art. 9)**

#### *1) Interventi sulle singole unità immobiliari*

L'istanza in bollo con firma autenticata deve essere presentata dal proprietario con allegati:

- a) dichiarazioni sostitutive di atto notorio del proprietario, con firme autentiche ai sensi di legge (allegato A);
- b) progetto edilizio dell'unità immobiliare per la quale si chiede il contributo, firmato dal progettista e sottoscritto dal proprietario.

#### *2) Interventi sulle sole parti comuni dell'edificio, in assenza di condominio*

L'istanza di concessione di contributi in carta da bollo deve essere presentata da tutti i comproprietari che devono sottoscrivere l'istanza con firme autentiche; all'istanza devono essere allegati:

- a) le dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio, di tutti i richiedenti, di cui all'art. 9, secondo lo schema dell'allegato "A" al regolamento;
- b) progetto edilizio firmato dal professionista riguardante le parti comuni dell'edificio, oggetto della richiesta di contributo.

#### *3) Interventi sulle sole parti comuni dell'edificio in presenza di condominio*

L'istanza di concessione del contributo viene presentata dall'Amministratore legale del condominio, con firma autenticata ai sensi di legge.

All'istanza devono essere allegati:

- a) dichiarazioni sostitutive di atto notorio con firme autentiche, di tutti i condomini, che intendono chiedere il contributo di cui all'art. 9 del regolamento, secondo lo schema dell'Allegato "A";
- b) il progetto edilizio delle parti comuni per le quali si chiede il contributo sottoscritto dal progettista e dall'Amministratore.
- 4) Intervento su singole unità immobiliari, per un volume inferiore al 51% della volumetria dell'unità edilizia, e sulle parti comuni della stessa

Si applicano le disposizioni dei precedenti punti nn. 1, 2 e 3, a seconda se esista o meno un condominio.

## **9. Calcolo del contributo (Artt. 4 e 5)**

I contributi per le istanze sia dei singoli proprietari che quelle relative ai condomini (o consorzi) vengono determinati in relazione ai redditi dei soggetti richiedenti, ed alle volumetrie delle singole unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia.

### *Avvertenze*

*Il reddito da dichiarare è quello che si riferisce alla ultima dichiarazione utile dei redditi e va sempre riferito al reddito dell'intero nucleo familiare del richiedente.*

*Singoli proprietari non possono richiedere contributi per più unità edilizie, salvo che per interventi relativi alle sole parti comuni di più unità edilizie.*

## **10. Casistica relativa alle tipologie dei contributi**

1) Per gli interventi di manutenzione straordinaria e per quelli di restauro parziale di ristrutturazione parziale e di risanamento conservativo parziale, possono essere concessi contributi in conto interessi (abbattimento tasso di mutuo), ma non quelli in conto capitale, fatto salvo quanto appresso specificato. Sono esclusi i contributi in conto capitale relativi ad interventi parziali su singole unità immobiliari.

2) Quando l'intervento parziale riguarda tutti gli interventi nelle parti comuni previsti dal regolamento (coperture, prospetti e strutture portanti) e dette opere riguardano l'intera unità edilizia, è concesso il contributo in conto capitale determinato ai sensi del comma 4 dell'art. 4 del regolamento in funzione della volumetria dell'intera unità edilizia.

Se si interviene solo sulle parti condominiali dell'unità edilizia comprendenti le coperture, i prospetti e le strutture portanti con categorie d'intervento diverse dalla manutenzione straordinaria, senza intervenire sulle singole unità immobiliari, può essere concesso un contributo in conto capitale nella misura massima di £. 56.000 per ogni metro cubo del volume complessivo dell'unità edilizia recuperata ed in relazione ai redditi dei singoli proprietari (condomini), trattandosi di intervento parziale.

La volumetria da considerare è quella dell'intera unità edilizia (art. 4, comma 4°).

3) Per interventi condominiali sulle sole coperture è concesso il contributo in conto capitale se l'intervento riguarda l'intera unità edilizia.

Nei casi di interventi sulle sole coperture dell'intera unità edilizia non occorre che vengano precisati i redditi dei singoli condomini in quanto il contributo, che può essere solo a fondo perduto in conto capitale è determinato in relazione alla sola superficie effettiva di copertura recuperata per £. 75.000/mq.

Anche per l'intervento nella sola copertura il contributo in conto capitale non può comunque superare il 50% dell'importo analiticamente computato e quindi a detto intervento occorre allegare il computo metrico estimativo.

4) Gli interventi di ripristino non possono accedere ai contributi a meno dei ripristini parziali connessi con gli interventi di restauro o ristrutturazione di intere unità edilizie, quando il volume delle parti da ripristinare sia al di sotto del 50% di quello dell'intera unità edilizia da recuperare.

### *Avvertenze*

*Nel caso in cui sull'immobile gravi un diritto reale diverso dal diritto di proprietà, il reddito da considerare è esclusivamente quello del richiedente.*

*Modalità di calcolo della volumetria*

*La volumetria degli edifici va calcolata vuoto per pieno, fino all'altezza massima della linea di gronda e con esclusione degli spazi aperti (corti, pozzi di luce, etc.).*

*Le volumetrie delle unità immobiliari vanno calcolate moltiplicando la superficie lorda, determinata dai fili esterni dei fronti e dagli assi dei muri comuni a due unità, per l'interpiano.*

## **11. Disciplina delle istanze (Art. 9)**

Le istanze devono essere prodotte in bollo ed inviate esclusivamente tramite raccomandata del servizio postale.

La firma del richiedente o dei richiedenti deve essere autenticata nelle forme di legge.

L'istanza deve essere corredata di tutte le dichiarazioni (dati anagrafici, redditi familiari, diritto, etc.) di cui all'art. 9, comma 6, del Regolamento, secondo lo schema dell'allegato "A" debitamente sottoscritte con firma autenticata.

Gli obblighi e le dichiarazioni di cui al comma 6° dell'art. 9 valgono per i richiedenti (singoli proprietari e/o condomini) ma non per il rappresentante del condominio qualora soggetto non proprietario.

Non saranno accolte le istanze che non osservino le disposizioni del regolamento, come specificate con le presenti note ed altresì qualora non siano corredate degli elaborati prescritti al comma 8° dell'art. 9.

## **12. Il progetto**

Il progetto presentato dovrà essere conforme alle prescrizioni dei piani attuativi e della legislazione vigente in materia di edilizia.

Gli elaborati grafici del progetto dovranno essere sufficienti a determinare l'intervento progettuale e secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione dei singoli Piani.

Il progetto da allegare all'istanza potrà essere inviato in triplice copia; le altre copie previste dal bando, consegnate successivamente su richiesta dell'Ufficio.

1) Elaborati grafici di progetto. Tutti gli interventi, anche quelli di manutenzione straordinaria devono almeno avere un rilievo dell'immobile in cui si interviene in scala 1:50 quotato e con la indicazione delle destinazioni d'uso in atto di ogni ambiente. Quando l'intervento è riferito ad una sola unità immobiliare di cui si propone la manutenzione straordinaria, il rilievo può non contenere la sezione ma deve essere specificato per ogni ambiente l'interpiano e la luce libera. Il prospetto, anch'esso in scala 1:50, dovrà essere quotato e contenere le destinazioni d'uso di ogni ambiente.

2) Relazione tecnico-economica contenente tutti i dati riportati al comma 8°/b dell'art. 9 del Regolamento.

3) Fa parte integrante del progetto il computo metrico delle opere previste, il cui costo dovrà essere distinto in due diversi capitoli di spesa:

a) uno riguardante gli interventi condominiali per i quali può essere concesso il contributo in conto capitale, secondo quanto già precisato;

b) uno riguardante le opere "interne" (impianti, pavimenti, tramezzi, etc.) e per i quali può essere concesso il contributo per l'abbattimento dell'interesse bancario al 6%.

I prezzi del costo documentato dovranno far riferimento al Prezziario Regionale; per i prezzi di lavorazioni non presenti nel Prezziario Regionale dovranno essere prodotte apposite analisi dei prezzi.

### **Avvertenza**

*I contributi concessi comprendono sia la spesa per la realizzazione delle opere, sia gli oneri accessori per spese tecniche e quanto altro necessario.*