

Repubblica Italiana  
REGIONE SICILIANA



**Ufficio Legislativo e Legale  
della Presidenza della Regione Siciliana**

Prot. n. 5258/005.2019.11. del 6 marzo 2019/ Pos. Coll. e Coord. n.2.

**Oggetto:** *Realizzazione di interventi di recupero degli edifici situati nei Centri Storici – L.R. 6/2009, art. 33 e L.R. 21/2014, art. 72 – Bando pubblico anno 2015.*

Assessorato Infrastrutture e Mobilità  
Dipartimento Infrastrutture e Mobilità Trasporti  
Servizio 6 – Insediamenti abitativi - Contributi  
Via Leonardo da Vinci, 161  
90145 Palermo  
(Rif. Prot. 334 del 10.01.2019)

1. Con la nota in riferimento, viene chiesto l'avviso dello scrivente in ordine ad una problematica relativa alle agevolazioni economiche previste dall'art. 33, comma 1, L.r. 14.05.2009, n. 6 e dall'art. 72 della L.r. 12.08.2014, n. 21 per la realizzazione di interventi di recupero degli edifici situati nei centri storici, attraverso la concessione di mutui ventennali con pagamento degli interessi a totale carico dell'Amministrazione regionale.

Il citato art. 33 riconosce le agevolazioni sui mutui ventennali ai “*proprietari di immobili situati nei centri storici o nelle zone omogenee classificate “A” nei piani regolatori generali dei comuni e con proprietari di edifici classificati netto storico...*”.

Codesto Dipartimento precisa che sono pervenute diverse istanze di partecipazione al bando nelle quali si lamenta una disparità di trattamento per il fatto che la classificazione “netto storico”, priva di ogni riferimento normativo sia a livello statale che regionale, non è prevista nel piano regolatore della maggior parte dei comuni isolani<sup>1</sup>.

Viene, pertanto, chiesto l'avviso dello scrivente Ufficio sulla possibilità di adottare “*un'interpretazione estensiva ed attribuire quindi validità alla procedura di classificazione*

---

<sup>1</sup> Fatta eccezione per il comune di Palermo ed pochi altri comuni siciliani.

*operata, in alcuni casi, dagli uffici tecnici comunali, che alla luce di valutazioni tecniche e normative, tenendo anche conto delle particolari caratteristiche storico monumentali di alcuni immobili, definiscono gli stessi come assimilabili al concetto di netto storico, o diversamente, se tali caratteristiche devono essere riconosciute solo agli immobili, situati nei pochi comuni dell'isola che hanno individuato nei propri strumenti urbanistici il netto storico”.*

2. In ordine alla consultazione richiesta si osserva quanto segue.

L'art. 33, comma 1, L.r. 14.05.2009, n. 6 stabilisce che: *“L'Assessorato regionale dei lavori pubblici, di concerto con la Ragioneria generale della Regione, è autorizzato a stipulare con gli istituti di credito convenzioni finalizzate alla stipula di contratti di mutuo ventennale con i proprietari di immobili situati nei centri storici o nelle zone omogenee classificate "A" nei piani regolatori generali dei comuni e con i proprietari di edifici classificati netto storico, per la manutenzione straordinaria, l'adeguamento alle norme vigenti e alle disposizioni antisismiche, il restauro, il ripristino funzionale degli stessi, o di porzioni di essi, per unità immobiliari da adibire ad uso residenziale o ad uso non residenziale purché ricompresi in unità immobiliari o complessi immobiliari a prevalente uso residenziale, previo bando pubblico per un importo massimo di 300 migliaia di euro, e comunque non superiore ad un importo massimo di 2.000 euro/mq, per ciascun soggetto richiedente e per ciascuna unità abitativa, ponendo a carico del bilancio regionale il 100% del costo degli interessi. I mutui di cui al presente comma possono coprire il 100% del costo degli interventi di restauro e di ripristino funzionale. Per le finalità del presente comma, si utilizzano le somme residue di cui al comma 2.”.*

La citata norma, seguita da un primo bando emanato da codesto Dipartimento nel 2011 e da un secondo bando del 2015, ha perseguito l'obiettivo della valorizzazione del patrimonio edilizio dei centri storici siciliani, nonché della riduzione del degrado ambientale e del rallentamento di processi di desertificazione urbana, anche nell'ottica di favorire la economia locale (piccola imprenditoria, artigiani, ecc.).

Con riferimento alla classificazione “netto storico”, e come già precisato nella richiesta in oggetto, si tratta di una fattispecie introdotta per la prima volta dall'art. 20<sup>2</sup> della variante

---

<sup>2</sup> Art. 20 1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.

Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato “P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”.

Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

Gli interventi su immobili classificati “netto storico” compresi all'interno dei perimetri di zona A1, devono rispettare le norme di zona A1.

2. In tutte le zone omogenee gli interventi ammessi dagli articoli precedenti andranno realizzati nel rispetto dei valori ambientali e monumentali dei manufatti storici individuati *come* "netto storico" e relative pertinenze eventualmente ivi inclusi.

3. Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati “netto storico” possiedono.

4. Nel caso in cui sugli immobili classificati Netto Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce che disciplina l'uso dell'immobile. Anche in questi casi sono consentiti gli interventi

generale del Piano Regolatore della Città di Palermo, approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, nell'intento di estendere la tutela del territorio comunale, giungendo al superamento del concetto di zonizzazione.

Tra i pochi ed autorevoli studi sull'argomento è da citare un saggio pubblicato sulla Rivista Giuridica dell'Edilizia<sup>3</sup>, nel quale il concetto viene così definito: *“Il “netto storico”, nella portata regolativa del territorio, supera, attraversando l'intera pianificazione territoriale, la categoria di 'centro storico' come tessuto urbano omogeneo da preservare (nel quale assume rilievo preminente la “compattezza dell'insieme”), in quanto mira ad estendere la tutela ad una trama edificatoria stratificata nel tempo, legando in termini filologici spazi e luoghi distanti tra loro, anche molti chilometri nel territorio comunale, ma collegati, seppur in termini diacronici, da un comun denominatore: la ricomprensione nel (vasto) tessuto urbano ad una certa data (nel caso di Palermo quella censita dalla cartografia del 1939), e quindi ben oltre i confini della zonizzazione così come delineata a livello normativo.*

*Si configura, in altre parole, una torsione del concetto — ormai in “crisi” — di zonizzazione, anche nella sua accezione morfologica, nella quale un'area (porzione urbana, quartiere, insediamento) assume una forma-tessuto ove strade, piazze, edifici, giardini ordiscono una trama, pur discontinua e diversificata, sul territorio comunale, in un regime di reciproca complementarietà ed interdipendenza a partire da un preciso dato storico-urbanistico prescelto a discrezione dall'amministrazione”.*

Tuttavia, l'assenza di un dato normativo di riferimento che identifichi e circoscriva la figura del “netto storico” non consente allo scrivente di trarre elementi conclusivi utili all'individuazione della medesima figura.

Sul punto, l'Autore (op. cit.) continua: *“In considerazione della rilevante e crescente portata prescrittiva di tale tipologia nell'ambito dell'urbanistica del Paese, sembra quindi opportuno prospettare l'esigenza che una più puntuale disciplina della fattispecie debba trovare la propria compiuta regolazione proprio a livello normativo (statale e regionale in relazione alle competenze involte), ove risulta assente, avendo assunto una portata conformativa soltanto nelle disposizioni di piano (o di variante)”.*

Né, per altro verso, sembra potersi fare riferimento al principio dell'analogia, attesa l'assenza di istituti affini a quelli per i quali è stata chiesta la consultazione.

In conclusione, molte perplessità sorgono in capo allo scrivente in ordine alla possibilità di prevedere delle limitazioni alla proprietà privata al di fuori di strette previsioni di legge, nella considerazione che l'unico elemento di riferimento è quello di natura amministrativa (variante generale di PRG), in cui il “netto storico” trova richiamo.

Pertanto, per quanto precede, valuti codesto Dipartimento, attraverso l'Assessore preposto al ramo, l'opportunità di un intervento legislativo che definisca e disciplini la fattispecie in argomento, anche alla luce della portata prescrittiva riconosciuta all'istituto in oggetto.

Nei termini che precedono viene reso il parere richiesto.

\*\*\*\*\*

---

di cui ai precedenti commi.

<sup>3</sup> G. Armao “Il netto storico nella pianificazione urbanistica” Anno LIX Fasc. 5-2016 Giuffrè Editore - Milano

Ai sensi dell'art. 15 del regolamento approvato con D.P. Reg. 16 giugno 1998, n. 12, lo Scrivente acconsente alla diffusione del presente parere in relazione ad eventuali domande di accesso, presso codesto Dipartimento, inerenti al medesimo.

Si ricorda poi che, in conformità alla circolare presidenziale n.16586/66.98.12 dell'8 settembre 1998, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere, senza che codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere inserito nella banca dati dello scrivente Ufficio.

F.to Avv. Michele Cassata\*

L'AVVOCATO GENERALE  
F.to Gianluigi M. Amico\*

\*firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art.3 comm2 d.lgs.39/1993