

LEGGE REGIONALE 24 luglio 1997, n. 25

Nuove norme per accelerare il raggiungimento degli scopi sociali delle cooperative edilizie e l'utilizzo delle agevolazioni creditizie. Disposizioni in materia di edilizia economica e popolare.

TESTO COORDINATO (con modifiche fino alla L.R. 17/2004 e annotato al 27/6/2007)

Art. 1 Programmi costruttivi e promesse di finanziamento (1)

(modificato dall'art. 66, comma 1, della [L.R. 17/2004](#))

1. Le cooperative edilizie incluse nei piani di utilizzazione degli stanziamenti di cui alle leggi regionali 20 dicembre 1975, [n. 79](#) e 5 dicembre 1977, [n. 95](#), in possesso delle relative promesse di finanziamento, possono usufruire delle stesse per il recupero degli immobili a prevalente destinazione residenziale, ovvero per l'acquisizione, sia dal libero mercato o direttamente dalla partecipazione alle aste indette dalle procedure concorsuali, di immobili costruiti o in corso di costruzione, anche da sottoporre ad interventi di ristrutturazione, completamento o ricostruzione. [\(2\)](#) [\(3\)](#)

2. Per il recupero degli immobili che insistono nei centri storici, si applicano le disposizioni previste dalle leggi regionali per la tutela degli edifici in essi ricadenti.

3. Le cooperative edilizie incluse utilmente nei programmi di utilizzazione degli stanziamenti di cui alle leggi regionali 20 dicembre 1975, [n. 79](#) e 5 dicembre 1977, [n. 95](#), relativi agli anni 1989 e precedenti, sono autorizzate ad avviare i relativi programmi costruttivi entro due anni dalla pubblicazione della presente legge.

4. Le cooperative edilizie incluse utilmente nel piano degli stanziamenti approvato con decreto assessoriale 17 giugno 1994 che alla data di entrata in vigore della presente legge non hanno rispettato i termini di cui all'articolo 11, lettera a), del bando di concorso di cui al decreto assessoriale 20 giugno 1991 e dichiarate decadute dai benefici, sono autorizzate ad avviare i relativi programmi costruttivi entro due anni dalla pubblicazione della presente legge.

5. Sono fatti salvi i diritti delle successive cooperative inserite nella graduatoria di cui al decreto assessoriale 17 giugno 1994.

6. Per le finalità dei commi 4 e 5 è autorizzato per l'anno finanziario 1997 il limite di impegno venticinquennale di lire 48.500 milioni. [\(4\)](#)

Art. 2 Abrogazione di norma

1. L'articolo 51 della legge regionale 18 maggio 1996, [n. 33](#) è abrogato.

Art. 3 Individuazione delle aree destinate agli interventi costruttivi

1. Le cooperative edilizie, per la realizzazione degli alloggi di cui alla presente legge, possono realizzare i relativi interventi costruttivi in aree di proprietà site in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti ad edilizia abitativa anche in presenza di piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), nonché, in deroga alle vigenti disposizioni di legge, in aree destinate a piani di edilizia economica e popolare o in aree di proprietà site in zone destinate ad edilizia abitativa dal piano regolatore generale adottato e trasmesso per l'approvazione di legge.

2. In ogni caso gli interventi medesimi sono attuati nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche previste, rispettivamente, nel piano approvato o adottato e trasmesso per l'approvazione di legge, per la zona interessata.

3. Il comma 2 dell'articolo 2 della legge regionale 6 maggio 1981, [n. 86](#), come sostituito

dall'articolo 25 della legge regionale 6 aprile 1996, [n. 22](#), deve intendersi nel senso che, decorsi quarantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza, in caso di silenzio, il programma si intende approvato, non operando la proroga di cui all'articolo 6 della legge regionale 12 gennaio 1993, [n. 9](#).

Art. 4 Determinazione dell'entità del finanziamento

1. Per l'immobile costruito, ancorché non ultimato, l'entità del finanziamento viene determinata dall'Ufficio tecnico comunale competente territorialmente.
2. Per l'acquisizione dell'area, la costruzione degli alloggi e per la parte di immobile da realizzare, l'entità del finanziamento verrà determinata ai sensi delle leggi regionali 20 dicembre 1975, [n. 79](#) e 5 dicembre 1977, [n. 95](#) e successive modifiche ed integrazioni.
3. Nei casi di ristrutturazione, ricostruzione e recupero, i limiti di finanziamento sono aumentati, rispettivamente, fino ad un massimo del 20 per cento, 10 per cento, 40 per cento.
4. I finanziamenti di cui al presente articolo non possono comunque superare il limite massimo previsto.

Art. 5 Requisiti degli alloggi

1. Gli alloggi debbono possedere i requisiti previsti dalle leggi regionali 20 dicembre 1975, [n. 79](#) e 5 dicembre 1977, [n. 95](#) e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per gli immobili costruiti, ancorché non ultimati, alla data di entrata in vigore della presente legge e per quelli oggetto di recupero o ristrutturazione nonché per i relativi garage, sono tollerate, ma non coperte da mutuo, eccedenze sino al 20 per cento del limite massimo di superficie utile consentita e di quella non residenziale ed una eccedenza sino al 5 per cento per spazi destinati ad armadi a muro.
3. Gli alloggi di una stessa cooperativa devono essere prioritariamente ricercati in un unico edificio; solo nel caso in cui il fabbisogno della cooperativa è superiore al numero di alloggi disponibili in un edificio, la medesima può acquistare altro edificio o frazioni di esso per soddisfare le esigenze residue della compagine sociale.
4. Nel caso di acquisizione di immobili in corso di costruzione per la cooperativa decade l'obbligo di osservare le procedure previste dal decreto assessoriale 9 ottobre 1993, n. 1491.

Art. 6 Modalità per l'erogazione delle somme

1. Per l'acquisizione di immobili da recuperare, ristrutturare o costruiti ancorché non ultimati, gli Istituti di credito convenzionati con la Regione e l'IRCAC, a seguito di stipula dei mutui, procedono alla erogazione in un'unica soluzione delle somme relative secondo la stima dell'Ufficio tecnico comunale competente territorialmente e riportata nel quadro tecnico economico (Q.T.E.) approvato ai sensi di legge.
2. Per quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 4 della presente legge e per la ristrutturazione, ricostruzione e recupero di immobili, gli Istituti di credito e l'IRCAC, a seguito della stipula degli atti di mutuo, procedono all'erogazione delle somme secondo le leggi regionali 20 dicembre 1975, [n. 79](#) e 5 dicembre 1977, [n. 95](#) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7 Modalità per l'accesso ai benefici (5)

1. Le cooperative edilizie di cui all'articolo 1 della presente legge incluse nei piani di utilizzazione degli stanziamenti previsti dalle leggi regionali 20 dicembre 1975, [n. 79](#) e 5 dicembre 1977, [n. 95](#), in possesso delle relative promesse di finanziamento, possono accedere ai benefici contemplati nei precedenti articoli presentando all'Assessorato regionale della cooperazione, del commercio, dell'artigianato e della pesca, entro due anni dalla entrata in vigore della presente legge, apposita istanza, relazione tecnico-finanziaria di massima del progetto che si intende attuare e documentazione comprovante l'assegnazione o la proprietà dell'area, ovvero promessa di vendita stipulata da notaio, registrata presso l'Ufficio del Registro.

2. Gli Istituti di credito e l'IRCAC, in presenza delle promesse di vendita di cui al comma 1, curano la stipula dell'atto di vendita tra le parti interessate e contestualmente il contratto di mutuo con la cooperativa edilizia beneficiaria.

3. Le cooperative di abitazione, che entro la data di scadenza prevista al comma 1 non presentino l'istanza e la documentazione ivi prescritta si intendono decadute dalle promesse di finanziamento e le relative somme sono utilizzate per incrementare la copertura finanziaria del bando previsto dal successivo articolo 8.

Art. 8 Limite di impegno venticinquennale

1. E' autorizzato, per l'anno finanziario 1997, il limite di impegno venticinquennale di lire 5.000 milioni per la concessione, attraverso apposito bando di concorso da emanarsi dall'Assessorato regionale della cooperazione, del commercio, dell'artigianato e della pesca, dei contributi in annualità previsti dall'articolo 1 della legge regionale 20 dicembre 1975, [n. 79](#) a favore di società cooperative edilizie.

Art. 9 Modalità per l'assegnazione delle aree

1. L'assegnazione delle aree da parte dei comuni alle cooperative edilizie per la realizzazione di programmi costruttivi di competenza dell'Assessorato regionale della cooperazione, del commercio, dell'artigianato e della pesca avviene con deliberazione del consiglio comunale, o della giunta comunale quando trattasi di assegnazione in forza di strumento urbanistico attuativo, entro sessanta giorni dalla richiesta.

2. Ove il termine fissato per l'assegnazione delle aree di cui al comma 1 non venga rispettato dai comuni, l'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca, su istanza degli interessati, provvede in via sostitutiva, a mezzo di un commissario, all'assegnazione delle aree medesime. Il commissario adotta i provvedimenti relativi entro trenta giorni dalla sua nomina.

3. Alle spese derivanti dall'applicazione del comma 2 provvede il comune interessato, salvo rivalsa a carico degli amministratori eventualmente responsabili.

4. Ai fini della espropriazione delle aree assegnate valgono le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 8 della legge regionale 6 maggio 1981, [n. 86](#).

5. Al primo comma dell'articolo 8 della legge 6 maggio 1981, [n. 86](#) è abrogato l'inciso "o l'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca secondo la rispettiva competenza".

6. Al terzo comma dell'articolo 8 della legge regionale 6 maggio 1981, [n. 86](#) sono abrogate le parole "e dell'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca" nonché la lettera d) del medesimo comma.

7. Scaduto il termine fissato dal comma 1, le cooperative di abitazione e le imprese possono presentare i programmi costruttivi di cui al comma 5 dell'articolo 2 della legge regionale 6 maggio 1981, [n. 86](#), come sostituito dall'articolo 25 della legge regionale 6 aprile 1996, [n. 22](#) ed il comune dovrà provvedere alle relative approvazioni secondo quanto previsto dall'articolo 3 della presente legge.

Art. 10 Integrazione delle commissioni edilizie (6)

1. I comuni per il rilascio delle concessioni edilizie sono autorizzati ad integrare le commissioni edilizie con un perito industriale, nonché con componenti delegati da ciascun ente o ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia.

2. Il parere della commissione edilizia, come prevista al comma 1, è obbligatorio. Esso sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi parere di amministrazione attiva o corpi consultivi, i cui delegati integrano la commissione medesima ai sensi del comma 1.

3. Qualora alle sedute della stessa non siano presenti o non esprimano il loro parere le autorità

competenti in ordine alle suddette materie, il sindaco o suo delegato assegna alle stesse un termine non inferiore a quindici e non superiore a quarantacinque giorni affinché esprimano il loro parere.

4. Qualora i soggetti che integrano la commissione edilizia esprimano motivato parere negativo sul progetto, l'approvazione tecnica dello stesso si intende negata.

Art. 11 Pareri di competenza della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali

1. I pareri di competenza della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali relativi alle opere oggetto della presente legge sono resi entro trenta giorni dalla relativa istanza. In caso di chiarimenti gli stessi possono essere richiesti entro il medesimo termine, per una sola volta, e resi nei successivi trenta giorni dalla data di acquisizione di detti chiarimenti. In caso di ritardo o omissione, gli interessati possono richiedere l'intervento dell'Assessore regionale competente, che vi provvede, in via sostitutiva, a mezzo di commissario ad acta, entro il termine di trenta giorni.

Art. 12 Incremento dei limiti di reddito

1. I limiti di reddito di cui all'articolo 10 della legge regionale 30 maggio 1984, [n. 37](#), nonché quelli previsti da tutti i programmi di edilizia convenzionata realizzati nella Regione Siciliana, sono incrementati del 25 per cento alla data del 31 dicembre 1996 e successivamente rivalutati dagli assessori competenti annualmente sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati così come risulta dalla determinazione ISTAT e si applicano ai programmi costruttivi che non sono pervenuti alla stipula definitiva degli atti di mutuo.

2. L'incremento di cui al comma 1 si applica anche per l'aggiornamento delle fasce di reddito dei programmi costruttivi riferiti ai destinatari di benefici di cui alle leggi regionali 20 dicembre 1975, [n. 79](#), 5 dicembre 1977, [n. 95](#) e successive modifiche ed integrazioni, e di cui alla legge 5 agosto 1978, [n. 457](#). (7)

Art. 13 Proroga dei termini di inizio dei lavori (8)

1. I termini per l'inizio dei lavori dei progetti approvati per le cooperative di cui alla presente legge, sono prorogati di anni due dalla loro scadenza.

Art. 14 Modifica all'articolo 4 della legge regionale 30 maggio 1984, [n. 37](#)

1. Al primo comma dell'articolo 4 della legge regionale 30 maggio 1984, [n. 37](#) sono abrogate le parole "e che diano luogo a fondazioni speciali".

2. La quota di mutuo integrativo di cui al quarto comma dell'articolo 4 della legge regionale 30 maggio 1984, [n. 37](#) viene elevata a lire 24 milioni.

Art. 15 Interventi per l'acquisizione o la costruzione della prima casa

1. Nell'ambito delle risorse finanziarie previste per la copertura della legge regionale 12 aprile 1952, [n. 12](#) e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei fondi residuali della legge 5 agosto 1978, [n. 457](#), possono ammettersi ad agevolazioni anche interventi edilizi, da realizzare con la forma convenzionata, proposti da enti, imprese o privati in cooperativa, in favore di soggetti che intendano procedere all'acquisizione o alla costruzione della prima casa.

2. La scadenza di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge regionale 6 maggio 1981, [n. 86](#) come sostituito dall'articolo 25 della legge regionale 6 aprile 1996, [n. 22](#) e successive modifiche ed integrazioni non si applica ai programmi costruttivi di edilizia convenzionata che risultino in qualunque forma finanziati o autofinanziati.

Art. 16 Programmi di edilizia convenzionata e/o agevolata (9)

1. Le cooperative di abitazioni e le imprese ammesse a contributi e/o finanziamenti derivanti da normative comunitarie, nazionali o regionali da utilizzare per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e/o agevolata, possono attuare i relativi interventi costruttivi avvalendosi delle disposizioni di cui agli articoli 1, 3, 4, 5 e 6, delle disposizioni del comma 2 dell'articolo 7 e di

quelle di cui agli articoli 9, 10 e 11.

Art. 17 Interpretazione autentica dell'articolo 2 della legge regionale 3 novembre 1994, [n. 43](#)

1. I criteri di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi regionali di edilizia economica e popolare stabiliti dall'articolo 2 della legge regionale 3 novembre 1994, [n. 43](#), non si applicano agli alloggi per i quali sia stata presentata istanza di cessione da parte dell'assegnatario precedentemente all'entrata in vigore della suddetta legge.

2. Per la cessione degli alloggi regionali di edilizia economica e popolare per i quali sia stata presentata istanza di cessione precedentemente all'entrata in vigore della medesima legge continuano ad essere applicati i criteri di determinazione del prezzo stabiliti dalla legge regionale 22 marzo 1963, [n. 26](#).

Art. 18

(Articolo omissso in quanto impugnato, ai sensi dell'art. 28 dello Statuto, dal Commissario dello Stato per la Regione Siciliana)

Art. 19 Estensione del beneficio di cui all'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 1994, [n. 43](#)

1. La riduzione percentuale del prezzo a favore degli acquirenti, assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica prevista dall'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 1994, [n. 43](#), modificato dall'articolo 2, comma 1, della legge regionale 21 aprile 1995, [n. 37](#), dall'articolo 24 della legge regionale 8 gennaio 1996, [n. 4](#) e dall'articolo 1 della legge regionale 9 dicembre 1996, [n. 47](#), è estesa anche agli acquirenti assegnatari di alloggi di proprietà di enti diversi dagli istituti autonomi case popolari e dai comuni.

2. Il minore introito dell'ente proprietario derivante dalla riduzione del prezzo di cessione è posto a carico dell'ente gestore.

3. Gli enti gestori sono autorizzati ad applicare la riduzione di cui al comma 1 nei limiti delle disponibilità derivanti dall'alienazione dei propri alloggi ai sensi della legge 24 dicembre 1993, [n. 560](#) e destinate a reinvestimenti.

Art. 20 Provvedimenti in favore dei comuni colpiti dal sisma del 1990

1. Nell'ambito delle risorse finanziarie previste per la copertura della legge regionale 12 aprile 1952, [n. 12](#) e successive modifiche ed integrazioni hanno priorità i finanziamenti di progetti esecutivi presentati dai comuni della Sicilia orientale colpiti dai sismi del 13 e 16 dicembre 1990, individuati dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 16 gennaio 1991.

2. I comuni di cui al comma 1 sono autorizzati ad utilizzare, nell'esercizio finanziario 1997, le eventuali economie realizzate sulle assegnazioni di somme per servizi a destinazione vincolata, relative all'anno 1996, per la prosecuzione degli interventi di cui al comma 4 dell'articolo 144 della legge regionale 1 settembre 1993, [n. 25](#).

3. Per i programmi riguardanti i comuni di cui al comma 1, l'Istituto autonomo case popolari (I.A.C.P.) è autorizzato ad utilizzare i finanziamenti già stanziati per le finalità di cui al comma 4 dell'articolo 7 della legge 4 dicembre 1993, [n. 493](#) per l'acquisto di immobili che abbiano le caratteristiche dell'edilizia residenziale pubblica.

Art. 21

(Articolo omissso in quanto impugnato, ai sensi dell'art. 28 dello Statuto, dal Commissario dello Stato per la Regione Siciliana).

Art. 22 Limite massimo di costo per i programmi costruttivi

1. Il limite massimo di costo vigente per la realizzazione dei programmi costruttivi di cui agli articoli 1 e 3 della legge regionale 30 maggio 1984, [n. 37](#) e successive modifiche ed integrazioni è elevato sino alla concorrenza del relativo limite massimo vigente decretato dal Ministero dei lavori

pubblici sulla scorta dei costi documentati e ascrivibili nel bilancio della società ai sensi dell'articolo 2426 del codice civile.

2. Deroghe ai limiti massimi dei costi vigenti decretati dal Ministero dei lavori pubblici possono essere concesse dall'Assessore competente sulla scorta di maggiori oneri connessi al costo delle aree e delle opere di urbanizzazione.

3. Il costo convenzionale iniziale di cessione degli alloggi può essere aggiornato dell'importo complessivo di cui ai commi precedenti.

Art. 23 Interventi per l'edilizia agevolata

1. I costi massimi ammissibili e il limite massimo di intervento aggiornati a seguito del decreto del Ministro dei lavori pubblici del [5 agosto 1994](#) si applica per i programmi costruttivi i cui lavori non erano ultimati alla data del 5 agosto 1994.

2. Il limite massimo di intervento di cui al comma 1 può coprire fino al 100 per cento della spesa sostenuta e si applica ai programmi costruttivi di cui agli articoli 1 e 3 della legge regionale 30 maggio 1984, [n. 37](#).

Art. 24 Adeguamento oneri di urbanizzazione

(sostituito dall'art. 17, comma 12, della [L.R. 4/2003](#))

1. L'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, [n. 10](#) e del costo di costruzione di cui all'articolo 6 della medesima legge sostituito dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, [n. 537](#), è determinato dai comuni entro il 30 ottobre di ogni anno.

2. I comuni sono tenuti ad applicare gli oneri di concessione aggiornati dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del conguaglio degli oneri stessi.

Art. 25 Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 13 maggio 1987, [n. 22](#)

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 13 maggio 1987, [n. 22](#) è aggiunto il seguente:

"1 bis. Gli interventi previsti dal comma 1 possono essere disposti in favore dei comuni con popolazione inferiore a quella indicata dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 della presente legge sulla base di istanze adeguatamente motivate".

Art. 26 Norma finanziaria

1. All'onere di lire 53.500 milioni, derivante dall'applicazione della presente legge e ricadente nell'esercizio finanziario 1997, si fa fronte con parte delle disponibilità del capitolo 55937 del bilancio della Regione per l'esercizio finanziario medesimo.

2. Per gli esercizi successivi la spesa derivante dall'applicazione della presente legge trova riscontro nel bilancio pluriennale della Regione codice 2001.

3. Ai sensi del secondo comma dell'articolo 9 della legge regionale 7 marzo 1997, [n. 6](#), lire 53.500 milioni della spesa prevista nell'esercizio finanziario 1997 dall'articolo 1, comma 1 della legge regionale 15 maggio 1986, [n. 24](#) e successive modifiche ed integrazioni (capitolo 55937) sono poste a carico del fondo di cui all'articolo 1, comma 148, della legge 23 dicembre 1996, [n. 662](#), quale parziale utilizzazione delle economie realizzate, al 31 dicembre 1996, sulle assegnazioni statali relative alle leggi 1 agosto 1981, [n. 423](#), 22 dicembre 1984, [n. 887](#), 26 aprile 1983, n. 130, articolo 20, 26 febbraio 1982, n. 53 (parte).

4. In relazione a quanto disposto nel presente articolo, nel bilancio della Regione Siciliana per l'esercizio finanziario 1997 sono introdotte le seguenti variazioni:

BILANCIO DELLA REGIONE SICILIANA PER L'ESERCIZIO FINANZIARIO 1997

SPESE

ASSESSORATO AGRICOLTURA E FORESTE

		milioni di lire	
Cap. 55937	Spese per la realizzazione di lotti funzionali delle reti di distribuzione delle acque, ecc.	- 53.500	B
Cap. 55945	(Nuova istituzione) Spese per la realizzazione di lotti funzionali delle reti di distribuzione delle acque ritenute dalle dighe di cui all'articolo 1, comma 1, della legge regionale 15 maggio 1986, n. 24 (Interventi dello Stato). (21 - 210 - 3 - 1010 - 020400 - 2). L.R. n. 24/86, art. 1, n. 6/97, art. 9, L. n. 662/96, art. 1, comma 148.	+ 53.500	E

ASSESSORATO BILANCIO E FINANZE

Cap. 60795	Fondo per la riutilizzazione in interventi nel settore cui erano originariamente destinati, delle somme già assegnate dallo Stato, ecc. (Interventi dello Stato).	- 53.500	
------------	---	----------	--

**ASSESSORATO COOPERAZIONE, COMMERCIO,
ARTIGIANATO E PESCA**

Cap. 75201	Contributi sugli interessi dei mutui contratti dalle cooperative edilizie o dai loro consorzi, ecc.	+ 53.500	D
------------	---	----------	---

Art. 27

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana ed entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
 2. E' fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.
- Palermo, 24 luglio 1997.