



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

**Servizio 6 "Affari legali, Contenzioso, Ufficio
Consulativo e Segreteria del Consiglio Regionale
dell'Urbanistica (C.R.U.)"**
Tel. 091 7077297
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077982
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. **2354** dell'**11.02.25**

OGGETTO: quesiti in ordine all'applicabilità dell'art.5 della L.R. 16/2016 relativamente agli interventi di recupero abitativo. Riscontro.

Al Responsabile dell'Area V del Comune di
Aci Castello
protocollo@pec.comune.acicastello.ct.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 50439 del 29/10/2024, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n.15959 del 04/11/2024, assegnata a questo Servizio in data 17/01/2025, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 1.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

In merito alla specifica questione posta da codesto Comune occorre evidenziare come puntualizzato nella circolare sopra citata: "(...) che questo dipartimento non può dare esito a richieste di parere attinenti casi particolari per l'adozione di adempimenti e provvedimenti di esclusiva competenza dell'ente richiedente (...) Si ribadisce, pertanto, così come già chiarito con le citate precedenti direttive, che questo dipartimento potrà esprimersi, sulle richieste di parere poste dagli enti locali, che afferiscono ad aspetti generali relativi all'applicazione di norme di legge in materia urbanistico-edilizia, mentre non si potrà dare riscontro ai quesiti riguardanti fattispecie concrete o casi particolari e comunque privi dei requisiti di generalità, intesa come riferibilità della questione interpretativa prospettata a un diverso e più vasto campo di applicazione".

Tuttavia, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale alle questioni poste da codesto Comune.

In via preliminare, appare necessario e al contempo dirimente, riportare il testo legislativo regionale vigente alla data odierna, nello specifico l'art. 5, comma 1, lett. d), n.1, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, costituendo quest'ultimo il presupposto normativo dei diversi quesiti posti da codesta Amministrazione:

"1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20 esistenti alla data del 31 dicembre 2023, purché realizzati in forza di regolare titolo edilizio alla medesima data, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie rilasciate ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, segnalazioni certificate di inizio attività

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)
Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - Per comunicazioni in entrata utilizzare esclusivamente il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it - Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

in sanatoria, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e all'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;”.

1. In relazione al primo dei quesiti posti, avendo testé premesso quale sia il testo legislativo vigente alla data odierna, vale la pena sottoporre all'attenzione di codesta Amministrazione quanto novellato, proprio in tale direzione, dalla legge regionale dell'11 luglio 2023, n°8, art. 19 rubricato “*Opere di recupero volumetrico a fini abitativi*”, la quale recita: “*1. Al punto 1) della lettera d) del comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni, le parole “30 giugno 2023” sono sostituite dalle parole “31 dicembre 2023”.*”.

Tanto si ritiene possa bastare a dirimere le questioni inerenti, specificatamente, le coordinate temporali di riferimento in materia di recupero abitativo.

2. Il secondo quesito, d'altro canto, inerisce agli immobili condonati in forza delle sanatorie edilizie susseguitesi negli anni per volontà del legislatore nazionale e, quindi, alla legittimità o meno di estendere eventualmente a questi ultimi immobili il “recupero abitativo”, stante l'esclusivo riferimento che fa l'art. 5, comma 1, lett. d), n.1, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, ai soli casi rientranti nell'art. 36, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Orbene, risolutivo è proprio il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., art. 9-bis, comma 1-bis, che recepito in Sicilia dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, dispone in materia di stato legittimo dell'immobile nei seguenti termini: “*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello ((, rilasciato o assentito,)) che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, ((a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli progressivi)), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.”*

La norma nazionale è stata infatti concepita alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 238/2000 che ha posto definitivamente la parola fine ad irragionevoli discriminazioni tra proprietari di fabbricati condonati e quelli di fabbricati regolarmente assentiti; invero, si può ragionevolmente concludere circa l'estensione dell'istituto del recupero abitativo agli immobili legittimati da qualsivoglia titolo abilitativo purché, è appena il caso di dirlo, quest'ultimo sia anteriore alla data del 31 dicembre 2023.

3. Circa la nozione di “*edifici esistenti*”, chiaro è che questi debbano essere completi in ogni loro parte ed assistiti da relativa agibilità: nello specifico, infatti, l'istituto di cui è parola, il “recupero abitativo”, sottende a spazi da recuperare, quindi per ciò stesso, esistenti alla data del 31 dicembre 2023 e che potranno, a certe condizioni, essere adibiti come abitativi.
- 3.1 Il riferimento poi, alla definizione di “*ristrutturazione edilizia*” ex art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, così come recepito in Sicilia con legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, non si ritiene vi possano essere limitazioni applicative dell'istituto del recupero abitativo qualora la casistica, in concreto sottoposta a codesto Ente, riguardi edifici oggetto di ristrutturazione edilizia così come disciplinata dalla norma citata. Resta pur sempre inteso il limite temporale invalicabile del 31 dicembre 2023.
4. In ultimo, con riferimento al regime derogatorio descritto dalla norma, l'art. 5, comma 1, lett. d), n.4, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, appare tranciante nel suo contenuto: “*il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20 è consentito in deroga alle norme vigenti*”. Tutto ciò che non è espressamente soggetto a deroga è esplicitamente indicato al n. 6.

4.1 Le disposizioni legislative menzionate prevalgono sulle norme regolamentari nella eventualità in cui queste ultime dovessero disporre in contrasto con le prime.

Vorrà codesta Amministrazione valutare caso per caso l'applicazione delle citate norme secondo il descritto orientamento interpretativo.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli



