

GIANLUCA ORETO  
NUNZIO SANTORO

EDILIZIA E  
URBANISTICA



# EDILIZIA PRIVATA IN SICILIA DOPO IL **SALVA CASA**

GUIDA TECNICO-GIURIDICA E NORMATIVA EDILIZIA  
VIGENTE NELLA REGIONE SICILIANA



**PRONTO  
GRAFILL**

Clicca e richiedi di essere contattato  
per **informazioni e promozioni**

**GRAFILL**

Gianluca Oreto – Nunzio Santoro  
**EDILIZIA PRIVATA IN SICILIA DOPO IL SALVA CASA**  
Ed. I (03-2025)

ISBN 13 978-88-277-0486-8  
EAN 9 788827 704868

Collana **EDILIZIA E URBANISTICA**



**Licenza d'uso da leggere attentamente  
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader  
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

**Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill** aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo  
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

**CONTATTI  
IMMEDIATI**



**Pronto GRAFILL**  
Tel. 091 6823069



**Chiamami**  
[chiamami.grafill.it](http://chiamami.grafill.it)



**Whatsapp**  
[grafill.it/whatsapp](http://grafill.it/whatsapp)



**Messenger**  
[grafill.it/messenger](http://grafill.it/messenger)



**Telegram**  
[grafill.it/telegram](http://grafill.it/telegram)

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. – Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO  
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

# SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	p.	7
– L'applicazione del Salva Casa in Sicilia.....	"	9
– Obiettivo del libro .....	"	10
<b>PARTE PRIMA</b>		
<b>IL SALVA CASA NELLA REGIONE SICILIANA</b> .....	"	11
<b>1. RECUPERO SOTTOTETTI</b> .....	"	12
<b>1.1.</b> Il quadro normativo in Sicilia .....	"	13
<b>1.2.</b> Requisiti e condizioni per il recupero dei sottotetti in Sicilia .....	"	13
<b>1.2.1.</b> Requisiti .....	"	13
<b>1.2.2.</b> Limitazioni.....	"	14
<b>1.3.</b> Il confronto con la normativa nazionale .....	"	14
<b>1.4.</b> Giurisprudenza utile sul recupero dei sottotetti .....	"	15
<b>1.5.</b> Cosa dicono le linee guida del MIT .....	"	20
<b>1.6.</b> Conclusioni.....	"	21
<b>2. EDILIZIA LIBERA IN SICILIA: VEPA E PERGOTENDE</b> .....	"	22
<b>2.1.</b> VePA: le nuove regole per le vetrate panoramiche .....	"	23
<b>2.2.</b> Pergotende: quando rientrano nell'edilizia libera? .....	"	25
<b>3. STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI:</b>		
<b>LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA</b> .....	"	29
<b>3.1.</b> Stato legittimo e condominio .....	"	31
<b>3.2.</b> Giurisprudenza utile .....	"	31
<b>3.3.</b> Cosa dicono le linee guida del MIT sullo stato legittimo .....	"	32
<b>3.4.</b> Le FAQ sullo stato legittimo .....	"	34
<b>4. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO:</b>		
<b>LE NOVITÀ DEL SALVA CASA</b> .....	"	38
<b>4.1.</b> Le categorie funzionali e i cambi d'uso orizzontali e verticali .....	"	39

4.2.	Condizioni generali per il mutamento d'uso verticale.....	p.	40
4.3.	Cosa dicono le linee guida del MIT .....	"	41
4.4.	Le FAQ sul cambio di destinazione d'uso .....	"	43
<b>5.</b>	<b>AGIBILITÀ</b> .....	"	48
5.1.	Le nuove disposizioni sui requisiti igienico-sanitari (comma 5- <i>bis</i> ) .....	"	48
5.2.	Asseverazione dell'agibilità: condizioni e limiti (comma 5- <i>ter</i> ) .....	"	48
5.3.	Quali interventi edilizi rientrano nella deroga? .....	"	49
5.4.	Deroghe ai limiti dimensionali (comma 5- <i>quater</i> ).....	"	49
5.5.	Cosa dicono le Linee guida del MIT e le FAQ.....	"	50
<b>6.</b>	<b>ALIENABILITÀ DELLE OPERE ACQUISITE GRATUITAMENTE DAL COMUNE</b> .....	"	51
<b>7.</b>	<b>VARIAZIONI ESSENZIALI E IMMOBILI VINCOLATI: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA IN SICILIA</b> .....	"	53
<b>8.</b>	<b>INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA IN SICILIA</b> .....	"	55
<b>9.</b>	<b>TOLLERANZE COSTRUTTIVE</b> .....	"	57
9.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT .....	"	60
9.2.	Le FAQ sulle tolleranze costruttive .....	"	61
<b>10.</b>	<b>LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE</b> .....	"	67
10.1.	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo .....	"	67
10.1.1.	Ante 77 .....	"	68
10.1.1.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT .....	"	70
10.1.1.2.	Le FAQ del MIT.....	"	70
10.1.2.	Agibilità sanante .....	"	73
10.1.2.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT e le FAQ .....	"	74
10.2.	Sanatoria edilizia simmetrica e asimmetrica.....	"	76
10.2.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT .....	"	79
10.2.1.1.	Il procedimento di sanatoria e l'attività di conformazione.....	"	79
10.2.1.2.	La dichiarazione del professionista abilitato .....	"	80

<b>10.2.1.3.</b>	La verifica del rispetto della normativa antisismica .....	p.	80
<b>10.2.1.4.</b>	Il sub-procedimento per la verifica di compatibilità paesaggistica .....	"	80
<b>10.2.1.5.</b>	Il trattamento sanzionatorio .....	"	82
<b>10.2.1.6.</b>	Provvedimento di rilascio e meccanismo di formazione del titolo .....	"	82
<b>10.2.1.7.</b>	Le FAQ del MIT .....	"	83

## **PARTE SECONDA**

<b>APPENDICE NORMATIVA</b> .....	"	89
– D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 Testo coordinato con la legge regionale di recepimento L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16 .....	"	91
– L.R. SICILIA 16 APRILE 2003, N. 4 ( <i>stralcio</i> ) .....	"	187
– L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16 ( <i>testo coordinato</i> ) .....	"	189
– L.R. SICILIA 11 AGOSTO 2017, N. 16 ( <i>stralcio</i> ) .....	"	218
– L.R. SICILIA 6 AGOSTO 2021, N. 23 ( <i>stralcio</i> ) .....	"	219
– L.R. SICILIA 18 MARZO 2022, N. 2 ( <i>stralcio</i> ) .....	"	225
– D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69 .....	"	227
– L.R. SICILIA 18 NOVEMBRE 2024, N. 27 ( <i>stralcio</i> ) .....	"	241
<b>LA WEBAPP INCLUSA</b> .....	"	246
– Contenuti della WebApp .....	"	246
– Requisiti hardware e software .....	"	246
– Attivazione della WebApp .....	"	246

## INTRODUZIONE

Ricostruire il quadro normativo delle disposizioni edilizie della Regione Siciliana è un lavoro complesso che richiede attenzione e rigore. Mentre a livello nazionale il Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001) è in vigore, alla fine di un percorso piuttosto tormentato, dal 30 giugno 2003, la Sicilia lo ha recepito solo nel 2016 con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16, successivamente modificata più volte per adeguarsi agli aggiornamenti nazionali e per rispondere a pronunce della Corte Costituzionale.

L'ultimo capitolo di questa evoluzione normativa è stato scritto con il Decreto Salva Casa (D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito nella Legge 24 luglio 2024, n. 105), che ha introdotto significative novità in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Per adeguarsi a queste modifiche, la Regione Siciliana ha approvato la L.R. 18 novembre 2024, n. 27, che ha aggiornato il quadro normativo regionale con specifiche disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia.

Oggi, per avere una visione chiara della normativa edilizia siciliana, è necessario fare riferimento a una stratificazione di norme regionali e nazionali, tra cui:

- la L.R. n. 16/2016, recante «*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*»;
- la L.R. n. 16/2017, recante «*Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2017*» (al cui interno sono state inserite numerose modifiche alla L.R. n. 16/2016);
- la L.R. n. 19/2021, recante «*Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 in materia di compatibilità delle costruzioni realizzate in aree sottoposte a vincolo*»;
- la L.R. n. 23/2021, recante «*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*»;
- la L.R. n. 2/2022, recante «*Disposizioni in materia di edilizia*»;
- la L.R. n. 13/2022, recante «*Legge di stabilità regionale 2022-2024*» che all'art. 13, c. 32, ha modificato l'art. 2, c. 1, della L.R. n. 2/2022;
- la L.R. n. 16/2022, recante «*Modifiche alla legge regionale 25 maggio 2022, n. 13 e alla legge regionale 25 maggio 2022, n. 14. Variazioni al Bilancio di previsione della Regione Siciliana per il triennio 2022/2024. Disposizioni varie*»;
- l'art. 19 della L.R. n. 8/2023 (pubblicata nel S.O. della G.U.R.S. del 14/07/2023), posticipa al 31/12/2023 i termini del recupero abitativo di cui all'art. 5, c. 1, lett. d), punto 1, della L.R. n. 16/2016;

- la L.R. n. 6/2024, recante «*Riordino normativo dei materiali da cave e materiali lapidei*», con l'art. 17 abroga gli artt. 21 e 29, c. 2 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 27/2024, recante «*Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme*».

A queste si aggiungono le pronunce della Corte Costituzionale:

- n. 232/2017, 26 settembre – 8 novembre 2017 (art. 14 della L.R. n. 16/2016, cc. 1, 3 ed altri),
- n. 252/2022, 22 novembre – 19 dicembre 2022 (art. 25-bis della L.R. n. 16/2016 introdotto dalla L.R. n. 19/2021 – terzo condono),
- n. 90/2023 depositata il 9 maggio 2023 (illegittimità modifiche apportate a tale legge regionale dalle LL.RR. n. 23/2021 e n. 2/2022 ed alla L.R. n. 6/2010 (c.d. "Piano casa"),
- n. 147/2023 depositata il 18 luglio 2023 (illegittimità costituzionale del termine del 30 giugno 2023 (per gli immobili realizzati a tale data) per il recupero volumetrico di cui all'art. 5, c. 1, lett. d), punto 1, e del c. 2-bis, dell'art. 25, della L.R. n. 16/2016),

e il d.P.R. n. 380/2001, aggiornato e coordinato con le ultime modifiche.

La **L.R. n. 27/2024** introduce modifiche significative ed è strutturata in **tre capi e 22 articoli**, suddivisi come segue:

#### **Capo I (Modifiche alla legge regionale 13 agosto 2020, n. 19)**

- Art. 1 (Modifiche all'articolo 9 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 2 (Modifiche all'articolo 14 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 3 (Modifiche all'articolo 25 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 4 (Modifiche all'articolo 26 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 5 (Modifiche all'articolo 30 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 6 (Modifiche all'articolo 31 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 7 (Norme per il contenimento del degrado edilizio e del consumo del suolo e per favorire la riqualificazione urbana);
- Art. 8 (Modifiche all'articolo 35 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 9 (Modifiche all'articolo 37 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 10 (Ampliamento di edifici esistenti ad uso diverso dall'abitazione);
- Art. 11 (Modifiche all'articolo 41 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 12 (Modifiche all'articolo 48 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 13 (Modifiche all'articolo 52 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 14 (Modifiche all'articolo 53 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19).

#### **Capo II (Recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105)**

- Art. 15 (Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16);
- Art. 16 (Recepimento degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);

- Art. 17 (*Recepimento decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105*);
- Art. 18 (*Norme finali e di coordinamento*);
- Art. 19 (*Abrogazione di norme*).

### **Capo III (Modifiche di norme)**

- Art. 20 (*Modifiche di norme*);
- Art. 21 (*Modifiche alla legge regionale 4 agosto 2015, n. 15*);
- Art. 22 (*Entrata in vigore*).

### **L'applicazione del Salva Casa in Sicilia**

A seguito della riforma introdotta dal Salva Casa, la Regione Siciliana si è trovata di fronte a un doppio scenario normativo: alcune disposizioni del TUE sono entrate in vigore immediatamente, altre hanno richiesto un recepimento formale attraverso la L.R. n. 27/2024. Il Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana, con la Circolare 8 agosto 2024, prot. 12002, pubblicata nella G.U.R.S. 16 agosto 2024, n. 37, ha chiarito questo scenario, fornendo una sua interpretazione in merito a quali articoli del d.P.R. n. 380/2001 fossero immediatamente operativi e quali necessitassero di un recepimento formale.

In particolare, i seguenti articoli del d.P.R. n. 380/2001 sono stati immediatamente applicabili sin dalla pubblicazione del Salva Casa e della sua legge di conversione:

- Art. 2-bis - *Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati (c. 1-quater)*;
- Art. 9-bis - *Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili (cc. 1-bis e 1-ter)*;
- Art. 23-ter - *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (cc. 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies, 3)*;
- Art. 24 - *Agibilità (cc. 5-bis, 5-ter, 5-quater)*;
- Art. 31 - *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (cc. 3 e 5)*;
- Art. 34-bis - *Tolleranze costruttive (cc. 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter)*;
- Art. 37 - *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (cc. 1 e 4)*.

Per quanto concerne i seguenti articoli del TUE:

- Art. 6 - *Edilizia libera (c. 1, lett. b-bis e b-ter)*,
- Art. 10 - *Interventi subordinati a permesso di costruire (c. 2)*,
- Art. 32 - *Determinazione delle variazioni essenziali (c. 3)*,
- Art. 34-ter - *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*,
- Art. 36 - *Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità (c. 1)*,
- Art. 36-bis - *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*,

oltre che i seguenti articoli del Salva Casa:



- Art. 1, c. 2, del D.L. n. 69/2024, sull'utilizzo delle sanzioni di cui all'art. 31, all'art. 34-ter e all'art. 36-bis del TUE,
  - Art. 2 del D.L. n. 69/2024, sulle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19,
  - Art. 3 del D.L. n. 69/2024, con norme finali e di coordinamento,
- è stata necessaria la pubblicazione della nuova L.R. n. 27/2024.

### **Obiettivo del libro**

Questo volume nasce con l'intento di offrire un'analisi chiara e operativa delle novità introdotte dal Salva Casa e dalla L.R. n. 27/2024, fornendo un quadro aggiornato delle procedure applicabili in Sicilia, alla luce anche delle *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)"* (di seguito "Linee guida MIT") pubblicate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Saranno approfonditi i principali temi di interesse per tecnici, amministratori e professionisti del settore, con particolare attenzione a:

- Sanatoria edilizia e accertamento di conformità (artt. 36 e 36-bis del TUE);
- Mutamento di destinazione d'uso e tolleranze costruttive;
- Procedimenti amministrativi e ruolo degli enti locali;
- Compatibilità tra norme nazionali e regionali.

Uno strumento pratico, che aiuterà a districarsi in una normativa sempre più stratificata e complessa, senza perdere di vista l'obiettivo primario: garantire certezza del diritto e operatività delle nuove regole edilizie in Sicilia.

**PARTE PRIMA**  
**IL SALVA CASA**  
**NELLA REGIONE SICILIANA**



**PRONTO  
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

## RECUPERO SOTTOTETTI

Il nuovo c. 1-*quater* dell'art. 2-*bis* del Testo Unico Edilizia, introdotto dal Decreto Salva Casa, è immediatamente applicabile in Sicilia grazie al recepimento dinamico del Testo Unico Edilizia. Il c. 1-*quater* dell'art. 2-*bis* del Testo Unico Edilizia dispone:

*«1-*quater*. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.».*

Entrando nel dettaglio:

- il primo periodo del c. 1-*quater* dispone che – al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo – il recupero dei sottotetti è comunque consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, alle seguenti condizioni:
  - che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
  - che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali;
  - che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo;
- il secondo periodo del c. 1-*quater* precisa che resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

La norma stabilisce, dunque, che gli interventi di recupero dei sottotetti sono sempre consentiti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche qualora non rispettino le distanze minime tra edifici e dai confini, purché:

- siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;

## EDILIZIA LIBERA IN SICILIA: VEPA E PERGOTENDE

La L.R. n. 27/2024 ha aggiornato la disciplina dell'edilizia libera in Sicilia, recependo con modifiche l'art. 6 del TUE (d.P.R. n. 380/2001). Tra gli interventi ora rientranti nell'edilizia libera, troviamo:

- **VePA** (Vetrate Panoramiche Amovibili) – art. 6, c. 1, lett. *b-bis*), del Testo Unico Edilizia;
- **Pergotende** – art. 6, c. 1, lett. *b-ter*), del Testo Unico Edilizia.

Questi interventi, purché rispettino determinate condizioni, non necessitano di alcun titolo edilizio e possono essere installati senza autorizzazioni preventive.

Appare utile ricordare che l'art. 6 del TUE disciplina l'attività edilizia libera elencando gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (permesso di costruire o altro titolo autorizzativo):

*«Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42».*

Una formulazione che non lascia spazio ad interpretazione. Dunque, prima di eseguire un intervento di "edilizia libera", è sempre necessario verificare concretamente la sua possibilità con particolare riferimento:

- ai regolamenti edilizi;
- alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico;
- alle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali;
- ai "diritti dei terzi".

Condizioni che lasciano facilmente comprendere come l'edilizia "completamente libera", in realtà, non esista.

Relativamente agli interventi di edilizia libera, occorre ricordare che dal 2016 il legislatore ha avviato un processo di semplificazione che ha portato alla pubblicazione di una serie di provvedimenti tra i quali ricordiamo:

## STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA

La nuova formulazione dell'art. 9-*bis* del TUE è immediatamente applicabile in Sicilia, senza necessità di recepimento regionale. Il legislatore ha ridefinito le modalità per la ricostruzione dello stato legittimo degli immobili, condizione necessaria per avviare un nuovo intervento edilizio o vendere un immobile.

Il nuovo art. 9-*bis* del Testo Unico Edilizia (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) distingue tre situazioni principali:

- 1) immobili realizzati in epoca in cui era obbligatorio il titolo edilizio;
- 2) immobili realizzati in epoca in cui non era obbligatorio il titolo edilizio;
- 3) Immobili per i quali esiste un principio di prova del titolo edilizio, ma non sono disponibili la copia o gli estremi del titolo stesso.

### **Caso 1: immobili realizzati con obbligo di titolo edilizio**

Lo stato legittimo può essere ricostruito mediante:

- il titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o che ha legittimato la stessa;
- oppure il titolo, 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 pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

### **Casi 2 e 3: immobili privi di titolo edilizio obbligatorio o con titolo non reperibile**

Lo stato legittimo può essere ricostruito attraverso:

- planimetrie catastali di primo impianto o documenti d'archivio;
- riprese fotografiche, estratti cartografici o atti notarili con valore probatorio;
- attestazione di indisponibilità del titolo edilizio da parte dell'amministrazione (non basta una semplice email di risposta).

### **Il nodo interpretativo: la verifica dei titoli pregressi**

Un aspetto critico riguarda la verifica della legittimità dei titoli pregressi richiesta dal nuovo c. 1-*bis* dell'art. 9-*bis*. Le amministrazioni, infatti, nel rilasciare un titolo edilizio, verificano la conformità dello stato di fatto all'ultimo titolo, ma non sempre accertano la legittimità dei titoli pregressi.

## MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO: LE NOVITÀ DEL SALVA CASA

La nuova versione dell'art. 23-ter del TUE, introdotta dal Decreto Salva Casa, è immediatamente applicabile in Sicilia sin dalla sua entrata in vigore.

Con questa modifica, il legislatore ha ridefinito la disciplina del cambio di destinazione d'uso, trasformando l'articolo da una norma "generale", che si limitava a inquadrare il mutamento urbanisticamente rilevante, in una regolamentazione organica e dettagliata delle diverse tipologie di cambi d'uso.

Da articolo "generale" che si limitava ad inquadrare il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, rimandandone il dettaglio alle leggi regionali e agli strumenti urbanistici comunali, il nuovo art. 23-ter (la cui rubrica andrebbe certamente aggiornata) si eleva adesso a vera disciplina dei cambi di destinazione d'uso orizzontali (all'interno della stessa categoria) e verticali (tra categorie diverse), con o senza opere edilizie.

Il nuovo art. 23-ter del TUE distingue tra:

- cambio di destinazione d'uso orizzontale o irrilevanti (all'interno della stessa categoria funzionale);
- cambio di destinazione d'uso verticale o rilevanti (tra categorie funzionali diverse).

Per la prima volta, la norma specifica cosa si intende per cambio di destinazione d'uso "senza opere", precisando che rientrano in questa categoria tutti gli interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del TUE (in Sicilia art. 3, c. 1, della L.R. n. 16/2016).

Le modifiche all'art. 23-ter del TUE rappresentano un'importante innovazione nella disciplina dei cambi di destinazione d'uso:

- introducendo regole chiare e criteri uniformi;
- fornendo maggiore chiarezza su quando un cambio d'uso è rilevante;
- definendo esattamente il regime abilitativo (aspetto che riduce incertezze e discrezionalità amministrativa);
- circoscrivendo il ruolo di Regioni e Comuni, con la possibilità di integrare la disciplina;
- superando alcuni vincoli (es. dotazione minima di parcheggi per mutamenti d'uso in alcune zone omogenee).

Restano alcuni nodi interpretativi che potrebbero emergere nell'applicazione concreta della norma, specialmente per la compatibilità con le pianificazioni comunali e regionali.

Nei paragrafi a seguire entreremo nel dettaglio della nuova formulazione dell'art. 23-ter del TUE.

## AGIBILITÀ

Il Salva Casa ha introdotto all'art. 24 del TUE i nuovi cc. 5-*bis*, 5-*ter* e 5-*quater*, immediatamente applicabili nel territorio siciliano.

In particolare, le integrazioni introdotte con i nuovi cc. 5-*bis*, 5-*ter* e 5-*quater*, prevedono una disciplina temporanea applicabile «*Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis [...]*» che sarebbero dovuti arrivare con un decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata.

Ricordiamo che questo Decreto era stato previsto con l'art. 3, c. 1, lett. *d*), numero 1), del D.Lgs. n. 222/2016, e sarebbe dovuto arrivare entro febbraio 2017 per aggiornare (o meglio sostituire) il D.M. 5 luglio 1975 (c.d. "Decreto Sanità") ormai obsoleto nei contenuti. Lo schema di questo nuovo Decreto è approvato in Conferenza Stato-Regioni a maggio 2023 (7 anni di ritardo) ma ad oggi se ne è persa traccia.

Entriamo, adesso, nel dettaglio dei nuovi commi.

### 5.1. Le nuove disposizioni sui requisiti igienico-sanitari (comma 5-*bis*)

Il c. 5-*bis* prevede i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle more della definizione dei requisiti mediante decreto del Ministro della Salute da adottarsi previa intesa in sede di Conferenza unificata, prevista dall'art. 20, c. 1-*bis*, del TUE.

Viene disposto che il tecnico abilitato, ai fini della SCIA per agibilità, possa asseverare la conformità di locali con:

- altezza minima interna inferiore a 2,70 m, ma non inferiore a 2,40 m;
- superficie minima ridotta per alloggi a singola stanza:
  - per una persona → da 28 m<sup>2</sup> a 20 m<sup>2</sup>;
  - per due persone → da 38 m<sup>2</sup> a 28 m<sup>2</sup>.

Tutti gli altri requisiti igienico-sanitari restano invariati e devono rispettare la normativa vigente, ovvero il D.M. 5 luglio 1975.

### 5.2. Asseverazione dell'agibilità: condizioni e limiti (comma 5-*ter*)

Il c. 5-*ter* introduce nuove condizioni minime per l'asseverazione dell'agibilità da parte del tecnico abilitato.

L'asseverazione può essere resa se:

## ALIENABILITÀ DELLE OPERE ACQUISITE GRATUITAMENTE DAL COMUNE

L'art. 1, c. 1, lett. d), del D.L. 29 maggio 2024, n. 69<sup>1</sup>, recante «*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*», integra l'art. 31, c. 5, del TUE, che disciplina le vicende riguardanti le opere acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune nel caso in cui il responsabile di interventi, in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione di rimozione o di demolizione.

Tali modifiche sono state recepite dinamicamente dalla Regione Siciliana.

In particolare, sono aggiunti, tra gli interessi da considerare nella delibera del consiglio comunale che deroga al generale obbligo di demolizione, quelli culturali e paesaggistici.

Con riferimento alla medesima delibera consiliare, la norma specifica che, nell'ambito della valutazione dell'eventuale contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, debbano essere richiesti gli assensi, concertati o nulla osta comunque denominati.

Si introduce inoltre la possibilità per il Comune, nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, di alienare il bene e l'area di sedime, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- richiedendo il parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-*bis* della Legge n. 241/1990;
- rispettando le disposizioni previste dall'art. 12, c. 2, della Legge n. 127/1997, che consente di procedere alle alienazioni del patrimonio immobiliare secondo un regime semplificato da definire con regolamento dell'ente interessato;
- condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive;
- rimanendo preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione;
- affidando la determinazione del valore venale dell'immobile all'Agenzia delle entrate (e non, come previsto dal testo originario, all'agenzia del territorio), la quale procede alla stessa tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

La nuova lett. *c-ter*), introdotta all'art. 1, c. 1, nel corso della conversione in legge, modifica l'art. 31, c. 3, del TUE, introducendo la possibilità di prorogare il termine ordinario

<sup>1</sup> Pubblicato nella G.U.R.I. 29 maggio 2024, n. 104.



## VARIAZIONI ESSENZIALI E IMMOBILI VINCOLATI: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA IN SICILIA

Le modifiche introdotte dal Decreto Salva Casa all'art. 32, c. 3, del TUE, non erano immediatamente applicabili in Sicilia, rendendo necessaria l'approvazione della L.R. n. 27/2024. L'art. 15, c. 2, della L.R. n. 27/2024, ha soppresso l'ultimo periodo del c. 5, art. 12, della L.R. n. 16/2016, che stabiliva: «*Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali*».

Con questa modifica, il c. 5 della L.R. n. 16/2016 diventa il seguente: «*Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall'articolo 1*».

Prima della modifica, ogni intervento realizzato su immobili sottoposti a vincoli (storici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, ecc.), anche se non rientrante tra le variazioni essenziali elencate dalla legge, era automaticamente considerato una variazione essenziale.

- Dopo la modifica:
  - non tutte le difformità parziali realizzate su immobili vincolati sono più considerate variazioni essenziali;
  - le variazioni dovranno essere valutate caso per caso, evitando la classificazione automatica come variazioni essenziali.
- Conseguenze pratiche:
  - maggiore flessibilità per gli interventi su immobili vincolati;
  - riduzione del rischio di totale difformità e demolizione per interventi minori;
  - adeguamento della disciplina siciliana alle modifiche del TUE introdotte dal Salva Casa.

### Cosa resta invariato

L'art. 12, c. 1, della L.R. n. 16/2016, stabilisce che costituiscono variazioni essenziali le seguenti modifiche al progetto approvato:

- mutamento della destinazione d'uso non consentito dagli strumenti urbanistici, con variazione degli standard urbanistici (D.M. n. 1444/1968) (lett. a));

## INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA IN SICILIA

L'art. 34, c. 2, del Testo Unico Edilizia (TUE) è stato modificato dal Decreto Salva Casa, ma per la sua applicazione in Sicilia è stata necessaria l'emanazione della L.R. n. 27/2024.

L'art. 15, c. 3, della L.R. n. 27/2024, ha modificato il c. 3, dell'art. 13, della L.R. n. 16/2016 (che aveva recepito per l'appunto l'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001), allineando la normativa regionale a quella nazionale, con particolare riferimento alla sanzione alternativa alla demolizione.

Il nuovo testo del comma 3 dispone:

*«Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale».*

**Prima della modifica:** la sanzione alternativa alla demolizione era calcolata in modo diverso rispetto alla normativa nazionale.

**Dopo la modifica:** la Regione Siciliana si allinea alla disciplina nazionale, uniformando il criterio di calcolo della sanzione in caso di impossibilità di demolizione.

Si ricorda che l'incremento della sanzione è stato voluto in considerazione della procedura di sanatoria prevista dal nuovo art. 36-*bis* che, in estrema sintesi, è volto al superamento dell'istituto della doppia conformità "simmetrica" (di cui si parlerà nei prossimi paragrafi) limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività previste all'art. 34, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività previste all'art. 37 e alle variazioni essenziali di cui all'art. 32 del d.P.R. n. 380/2001.

Nuovo criterio di calcolo della sanzione:

- per le opere residenziali → la sanzione è pari al triplo del costo di produzione, determinato secondo la Legge n. 392/1978;
- per le opere non residenziali → la sanzione è pari al triplo del valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia del Territorio.

## TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Le modifiche apportate dal Salva Casa all'art. 34-*bis* del TUE che disciplina le tolleranze costruttive, risultano essere immediatamente applicabili nella Regione Siciliana. Entrando nel dettaglio, il Salva Casa è intervenuto novellando il c. 3 e introducendo i cc. 1-*bis*, 1-*ter*, 2-*bis*, 3-*bis* e 3-*ter*.

La disciplina prevista all'art. 34-*bis*, c. 1, del TUE, prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Il c. 1-*bis*, nel fissare una disciplina speciale per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, introduce deroghe percentuali alle misure previste dal titolo abilitativo che disciplinano l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

In particolare, le difformità dal parametro previsto dal titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, purché la differenza rientri nel limite del:

- 2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 m<sup>2</sup>;
- 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 m<sup>2</sup>;
- 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 m<sup>2</sup>;
- 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 m<sup>2</sup>;
- 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri m<sup>2</sup>.

Con il c. 1-*ter* si specifica che, ai fini del computo della superficie utile per l'applicazione del c. 1-*bis*, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Sull'ambito di applicabilità del concetto di tolleranza costruttiva, si veda la Sentenza n. 3610/2024 del Consiglio di Stato, che ha interpretato il termine quale riferito all'esecuzione delle unità immobiliari assentite e non già a superfetazioni, o comunque a manufatti, non presenti nel progetto autorizzato.

## LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE

Con la riforma operata dal Salva Casa, all'interno del Testo Unico Edilizia sono presenti diversi articoli che trattano il tema della sanatoria delle difformità edilizie. In particolare:

- l'art. 34-ter – *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo;*
- l'art. 36 – *Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità;*
- l'art. 36-bis – *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali;*
- l'art. 37 – *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.*

Con il Salva Casa il legislatore ha inserito i nuovi artt. 34-ter e 36-bis oltre che aggiornato gli artt. 36 e 37. Mentre la modifica all'art. 37 è stata immediatamente recepita nell'ordinamento regionale (recepimento dinamico), per i citati artt. 34-ter, 36 e 36-bis, è stata necessaria la pubblicazione della L.R. n. 27/2024 che all'art. 16, c. 1, ha disposto che «Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni».

I 3 articoli, dunque, fanno parte di quelli oggi recepiti dinamicamente, con la conseguenza che ogni aggiornamento della norma nazionale sarà immediatamente applicabile nella Regione Siciliana.

### 10.1. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

Il nuovo art. 34-ter del Testo Unico Edilizia rappresenta la vera grande novità che introduce una disciplina finalizzata a regolare casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo. In particolare, con il nuovo art. 34-ter sono disciplinati i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.

Nel dettaglio, l'art. 34-ter si compone dei seguenti 4 commi di cui:

- i primi 3 commi provano a risolvere la problematica legata alle varianti in corso d'opera non riconducibili a tolleranza, relative a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (30 gennaio 1977);
- il quarto e ultimo comma entra nel merito delle difformità "accertate" e non sanzionate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia.

## PARTE SECONDA APPENDICE NORMATIVA



**PRONTO  
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

**D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380****Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)**

[G.U.R.I. n. 245 del 20/10/2001 – S.O. n. 239]

TESTO COORDINATO CON LA LEGGE REGIONALE DI RECEPIMENTO

**L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16****Recepimento del Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.**

[G.U.R.S. n. 36 del 19 agosto 2016 – S.O. n. 29]

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 6, lettere *d*) ed *e*), della legge 24 novembre 2000, n. 340;

Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;

Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-*quinquies*;

Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;

Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, nn. 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;

Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

Visto il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 novembre 1971, n. 1086, e successive modificazioni;

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni;

**L.R. SICILIA 16 APRILE 2003, N. 4 (stralcio)****Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003.**

[G.U.R.S. n. 17 del 17/04/2003]

*(omissis)***Art. 20***Opere interne*

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggetti a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerati aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nullaosta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altro ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempre ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o

## **L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16 (testo coordinato)**

*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

[G.U.R.S. n. 36 del 19/08/2016 – S.O. n. 29]

### TESTO COORDINATO

FINO ALLA L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27

Si riportano solo gli articoli che non modificano il d.P.R. n. 380/2001.  
Per gli articoli che modificano e/o integrano il d.P.R. n. 380/2001 si faccia riferimento al testo del d.P.R. n. 380/2001 coordinato riportato in questa appendice normativa.  
In applicazione di quanto previsto dalla presente legge, si veda la Circolare regionale del 4 novembre 2016, n. 1.

### REGIONE SICILIANA

#### L'ASSEMBLEA REGIONALE

HA APPROVATO

#### IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

Promulga

la seguente legge

### TITOLO I

*Recepimento dinamico del decreto  
del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

#### Art. 1

*Recepimento dinamico degli articoli  
del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto al Titolo II, si applica nella Regione il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.

2. Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 del Ministro dello Sviluppo economico.

3. Gli enti locali adeguano i propri regolamenti edilizi entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

### TITOLO II

*Recepimento con modifiche degli articoli 4, 6, 6-bis,  
9, 10, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 23-bis 32, 34, 36, 63, 85, 86, 89 e 100  
del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*



## **L.R. SICILIA 11 AGOSTO 2017, N. 16 (stralcio)**

**Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2017. Legge di stabilità regionale. Stralcio I.**

[G.U.R.S. 3ª Serie Speciale – Regioni n. 11 del 24/03/2018]

(omissis)

### **Art. 49**

*Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16*

1. Alla lettera *d*) del comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, dopo la parola «realizzati» sopprimere le parole «alla data di entrata in vigore della presente legge».

2. Per i permessi a costruire rilasciati prima della pubblicazione della legge regionale n. 16/2016, per i quali sono stati già comunicati l'inizio dei lavori, il termine di ultimazione degli stessi è prorogato fino al 31 dicembre 2025<sup>1)</sup>. Dopo l'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016, aggiungere il seguente:

«Art. 21-*bis* – 1. Limitatamente agli interventi sostitutivi disposti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 21 agosto 1984, n. 66 e successive modifiche ed integrazioni e dell'articolo 31, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, nei confronti delle amministrazioni comunali inadempienti, devono intendersi riferiti esclusivamente agli Organi istituzionali di governo dell'ente locale (sindaco, giunta e consiglio comunale).».

3. Al comma 4 dell'articolo 12 della legge regionale n. 16/2016, dopo le parole «si applicano ai volumi principali e» sopprimere la parola «non».

<sup>1</sup> La Corte Costituzionale, con sentenza 8 marzo – 18 luglio 2023, n. 147, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 19 luglio 2023, n. 29, prima serie speciale, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del citato termine del 31/12/2025.

**L.R. SICILIA 6 AGOSTO 2021, N. 23 (stralcio)****Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica.**

[G.U.R.S. n. 49 del 13/08/2021 – S.O. n. 49]

*(omissis)***CAPO II***Ulteriori disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica***Art. 27***Proroga istituzione sportello unico per l'edilizia*

1. Il termine per l'istituzione da parte delle amministrazioni comunali dello sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, che alla data di entrata in vigore della presente legge non risulta ancora istituito, è stabilito in 60 giorni dalla data di pubblicazione della presente legge nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana. Nelle more della sua istituzione continuano ad applicarsi le disposizioni di legge e le procedure amministrative previgenti.

**Art. 28***Presentazione di documentazione e termini per l'istituzione di piattaforme telematiche*

1. Nei procedimenti riguardanti la SCIA e la CILA, l'inizio dei lavori è subordinato alla sola presentazione da parte del tecnico incaricato o del titolare della pratica delle comunicazioni con i necessari allegati, trasmessi in forma telematica. Ai fini del rispetto del presente articolo le amministrazioni, se non ancora munite, si dotano o attivano la piattaforma relativa allo sportello unico per le attività produttive (SUAP), entro il termine perentorio di 15 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

**Art. 29***Modifiche all'articolo 7 della legge regionale 29 dicembre 2014, n. 29*

1. All'art. 7 della legge regionale 29 dicembre 2014, n. 29 e successive modificazioni dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

«2-bis. Previo il rilascio delle autorizzazioni ovvero dei pareri previsti dalla normativa vigente, è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo a esercizio di impianti sportivi e palestre.»

**Art. 30***Agibilità degli immobili realizzati dalla pubblica amministrazione*

1. Le disposizioni di cui al titolo III del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni non trovano applicazione per le opere concernenti l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 7 del medesimo decreto.

**L.R. SICILIA 18 MARZO 2022, N. 2 (stralcio)****Disposizioni in materia di edilizia.**

[G.U.R.S. n. 13 del 25/03/2022 – S.O. n. 14]

*(omissis)***Art. 8****Modifiche alla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6  
e successive modificazioni**

1. Alla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6 e successive modificazioni sono apportate le seguenti modifiche:

- a) il comma 4 dell'articolo 2 è sostituito dal seguente:  
«4. Gli interventi riguardano edifici legittimamente realizzati; sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio.»;
- b) ~~il comma 2 dell'articolo 6 è sostituito dal seguente:~~  
«2. Fermo restando il termine per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3, come previsto dall'articolo 5 della legge regionale 30 dicembre 2020, n. 36, fissato al 31 dicembre 2023, le istanze relative agli interventi sono presentate entro il 30 giugno 2023 e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativo edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza.»<sup>[1]</sup>
- c) all'articolo 6 dopo il comma 4, è aggiunto il seguente:  
«4-bis. I comuni, con delibera consiliare, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2 e 3 ad immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.»;
- d) la lettera f) del comma 2 dell'articolo 11 è sostituita dalla seguente:  
«f) gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;».

**Art. 9****Modifiche all'articolo 38  
della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23**

1. Al comma 1 dell'articolo 38 della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23, le parole «per

<sup>1</sup> Parte dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Tale lettera sostituiva il c. 2, dell'art. 6, della L.R. n. 6/2010. Quindi dovrebbe rivivere il precedente alla sostituzione operata sia da tale art. 8, c. 1, lett. b), sia dell'art. 37, c. 1, lett. c), numero 1), della L.R. n. 23/2021, ovvero «Le istanze relative agli interventi sono presentate entro quarantotto mesi dal termine fissato al c. 4 e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativo edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza».

**D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69****Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.**

[G.U.R.I. 29/05/2024, n. 124]

Versione convertita con modificazioni  
dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 (G.U.R.I. 27/07/2024, n. 175)

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «*Legge urbanistica*»;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante «*Norme per la edificabilità dei suoli*»;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante «*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*»;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*»;

Visto il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante «*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*»;

Visto il decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

Ritenuto necessario e indifferibile provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;

Ritenuta la necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;

Considerata, altresì, la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favo-

**L.R. SICILIA 18 NOVEMBRE 2024, N. 27 (stralcio)****Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme.**

[G.U.R.S. n. 51 del 20/11/2024]

Si pubblicano gli articoli aggiuntivi/modificativi al d.P.R. n. 380/2001 ed alla L.R. n. 16/2016, di cui al Capo II della L.R. n. 27/2024 (che non rientrano né nel d.P.R. n. 380/2001 né nella L.R. n. 16/2016.

*(omissis)***Capo II**

*Recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69,  
convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105*

**Art. 15**

*Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16*

1. All'articolo 3, comma 1, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni dopo la lettera *af*) sono aggiunte le seguenti lettere:

«*af bis*) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microareazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e avere caratteristiche tecnico costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

*af ter*) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e

## LA WEBAPP INCLUSA

### Contenuti della WebApp

La **WebApp inclusa** gestisce lo **Speciale Testo Unico Edilizia** (a cura di [www.lavori-pubblici.it](http://www.lavori-pubblici.it)), una banca dati di normativa e giurisprudenza sempre aggiornata che riporta le seguenti utilità:

- Norme nazionali e regionali;
- Giurisprudenza (TAR, Consiglio di Stato, Corte di Cassazione e Corte Costituzionale);
- Contributi Giustizia Amministrativa;
- Documenti ANAC.

### Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

### Attivazione della WebApp

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

[https://www.grafill.it/pass/0486\\_8.php](https://www.grafill.it/pass/0486_8.php)

- 2) Inserire i codici **[A]** e **[B]** riportati nell'ultima pagina del libro e cliccare **[Continua]**;
- 3) Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su [www.grafill.it](http://www.grafill.it);
- 4) Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- 5) Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- 6) Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- 7) Accedere alla WebApp cliccando sulla copertina del libro acquistato presente nello scaffale **Le mie App**.

