



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio consultivo
e segreteria del Consiglio regionale urbanistica (C.R.U.)
Tel. 091.7077297
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 20569 del 29.12.22

OGGETTO: Richiesta parere in ordine al recupero volumetrico di cui all'art.5 comma 1 lett.d) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. - Riscontro

Al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto
comunebarcellonapdg@postacert.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. 62823 del 16/12/2022, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 20/12/2022 al n. 20203, 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 01.6.2012, “il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento”.

Tuttavia, considerato che la questione afferisce a tematiche di carattere generale, si reputa di poter fornire talune considerazioni, fermo restando la decisione inerente ai casi specifici in capo al Comune.

La questione sollevata riguarda il “recupero volumetrico” di cui all'art.5, comma 1 lett. d) della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni, ed in particolare i seguenti aspetti:

1. richiesta chiarimenti in merito al termine “*esistenti*” con riferimento al limite temporale introdotto con l'art. 13, comma 58, della legge regionale 10 agosto 2022, n.16 con la seguente dicitura “*immobili esistenti alla data del 30 giugno 2013*” per i quali è ammesso il recupero ai fini abitativi;
2. richiesta chiarimenti in merito al recupero abitativo di immobili, a servizio dell'agricoltura (fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc) che hanno una loro autonomia indipendentemente dalla costruzione della parte residenziale.

Al fine di affrontare la prima questione, occorre procedere alla disamina del concetto di “*immobili esistenti*” che, come ricordato nella nota che si riscontra, nel caso della legge in argomento, non è riferito a quanto disposto al comma 10 dell'art.18 della legge regionale 16 aprile 2003, n.4.

Si ritiene, pertanto, dovere riportare, parzialmente, la risposta del Ministero dell'Economia e delle Finanze all'interrogazione 5-07777 del 2022 “*Chiarimenti in merito alla definizione di edificio esistente ai fini dell'accesso alle agevolazioni fiscali*”, in merito alla definizione di “*edificio*”

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 PEC. dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

esistente” ai fini dell’accesso alle agevolazioni fiscali, che precisa “*ai fini della verifica della «esistenza» dell’immobile, il parametro utilizzato è ordinariamente quello della iscrizione al Catasto (ovvero della richiesta di accatastamento) in quanto solo a seguito di tale iscrizione un immobile assume rilevanza fiscale*”.

Dovendosi, peraltro, rilevare che la norma *de quo* nasce da una dichiarata volontà del legislatore regionale riguardante il contenimento del consumo di nuovo territorio (art.5, comma 1, lett.d) in argomento) e, pertanto, di riutilizzo, ai fini abitativi, di locali già realizzati, a servizio della residenza, cui sono strettamente collegati (sottotetti, pertinenze, locali accessori,..).

Per quanto riguarda il recupero abitativo delle pertinenze, l’art.5, comma 1, lett.d) punto 4, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. dispone che sono subordinati a permesso di costruire le opere di recupero abitativo delle pertinenze, locali accessori, interrati, seminterrati e ammezzati, definendo come tali, al punto 4), “*i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi*”.

Il “Quadro delle definizioni uniformi”, allegato “A” al Regolamento Unico Edilizio tipo, approvato con Decreto Presidenziale n. 531 del 20 maggio 2022, fornisce la definizione di “*pertinenza*”, che di seguito si riporta: “*Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.*”

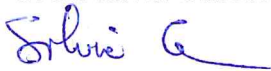
Inoltre, occorre rammentare che ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. e.6) DPR n. 380/01, costituiscono interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali qualora comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale. Da cui si deduce che perché possa integrare gli estremi della pertinenza urbanistica, un’opera deve presentare dimensioni più contenute rispetto a quelle caratterizzanti la costruzione principale, non dovendo realizzare un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale.

In più, per giurisprudenza consolidata (cfr. Cons. St., Sez. Sez. VI, 2.2.2017, n. 694; Sez. VI, 4.1.2016, n. 19; Sez. VI, 11.3.2014, n. 3952; Sez. V, n. 817 del 2013; Sez. IV, n. 615 del 2012, Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza n. 794 del 26 gennaio 2021), la qualifica di pertinenza urbanistico/edilizia è applicabile soltanto a opere di modestissima entità ed accessorie rispetto a un’opera principale, ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si caratterizzano per una propria autonomia rispetto all’opera cosiddetta principale e non siano coesenziali alla stessa, di tal che ne risulti possibile una diversa e autonoma utilizzazione economica.

Ai fini urbanistico – edilizi, pertanto, un manufatto può essere considerato una pertinenza quando è, non solo, preordinato ad una esigenza oggettiva dell’edificio principale ed è inserito funzionalmente al suo servizio, ma è anche sfornito di un autonomo valore di mercato e non incide sul “carico urbanistico” mediante la creazione di un “nuovo volume” (Cons. Stato, Sez. IV, 2.2.2012, n. 615, cit.).

Alla luce di tutto quanto sopra, codesto Comune sarà tenuto a qualificare, di volta in volta, secondo i casi specifici, le “pertinenze” solo se le stesse siano prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l’edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli



Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 PEC. dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00