



**Regione Siciliana**  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica

**Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio  
consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale  
Urbanistica**

tel. 091.7077297  
pec: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it  
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:  
tel. 091.7077982 - 091.7077831  
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. 19495 del 07/12/2022

**OGGETTO:** Richiesta parere tecnico su interventi edilizi realizzati in difformità alla licenza edilizia nei 150 metri dal mare.

Al Comune di Casteldaccia  
Al Responsabile Area III - Edilizia e Urbanistica  
[protocollo@pec.comune.casteldaccia.pa.it](mailto:protocollo@pec.comune.casteldaccia.pa.it)

Con riferimento al quesito di cui all'oggetto, posto da codesto Comune con nota del 09/11/2022, trasmessa a mezzo pec e registrata al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in pari data al n. 17816, si rappresenta quanto segue.

Come è noto, la legge regionale 12 giugno 1976, n. 78 all'art.15, in merito alla costruzione di edifici nella zona di 150 metri dalla battigia, recita: *“Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B, in aggiunta alle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni:*

*a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati;”*

L'art.3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., comma 1, lett. d) recepito nella Regione Siciliana con l'art.1 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia specificando che gli stessi sono *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. (...).*

Il D.L. n.76/2020 convertito con Legge n.120/2020 cd “Legge semplificazioni” ha ricompreso gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

---

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

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

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

Con D.L. n.17/2022 convertito con Legge 34/22 cd “Decreto Energia” il sopra citato art.3., comma 1 lett.d) è stato ulteriormente modificato come di seguito: “(...) Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell’art. 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A (...) costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.”

L’articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio tutela, in quanto di interesse paesaggistico:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018);
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell’elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico,

con l’eccezione di quanto disposto dal comma 2 dello stesso art.142.

Pertanto, nella stesura originaria del Testo unico dell’edilizia, lo stesso prevedeva che, in tutte le aree sottoposte a vincolo, gli interventi di demolizione e ricostruzione dell’immobile si qualificassero come ristrutturazione edilizia solo se realizzati con stessi sagoma, prospetti, volumetria e sedime. Le demolizioni e ricostruzioni con diversi sagoma, prospetti, volumetria e sedime si qualificavano, in tali aree, come nuove costruzioni.

Il D.L. n.76/2020 ha esteso il concetto di “ristrutturazione edilizia” anche agli interventi di demolizione e ricostruzione, di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Il Decreto “Energia” ad aprile 2022 ha inserito in tale concetto anche le aree tutelate per legge di cui all’articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e, pertanto, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in aree tutelate (ai sensi dell’art. 142 del D.lgs n. 142/2004) anche con diversa sagoma, volume, sedime e prospetto cessano di essere considerati nuove costruzioni e sono classificati come “ristrutturazione edilizia”.

---

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

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

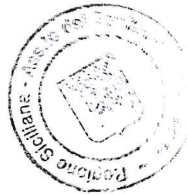
Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

Alla luce di tutto quanto sopra, ai sensi dell'art.3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., comma 1, lett. d), gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, anche nella fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, sono intesi come "ristrutturazione edilizia", tuttavia, secondo la disposizione di cui alla sopra citata legge regionale 12 giugno 1976, n.78, nella fascia di 150 metri dalla battigia, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore della stessa legge regionale, dovranno avvenire "senza alterazione dei volumi già realizzati" anche con eventuali diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Alla luce delle recenti modifiche alla nozione di "ristrutturazione edilizia", sopra rammentate, codesto Ufficio Tecnico potrà valutare e definire i casi specifici di competenza dell'Amministrazione comunale.

Ad ogni buon fine, si segnala che nel sito della Regione Siciliana - Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica - Aree tematiche - Banche dati e cartografia-Quesiti, sono pubblicati i riscontri ai quesiti posti dagli Enti locali dal 2000 a luglio 2022 (la pubblicazione avviene per ogni semestre dell'anno). Per quanto riguarda le questioni inerenti al condono edilizio taluni pareri si possono trovare nella sezione "Quesiti in materia urbanistica (da anno 2000- 2012)".

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°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

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

