



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. 11791 del 14.07.22

OGGETTO: Richiesta parere tecnico su interventi di demolizione e ricostruzione per fabbricati ricadenti in zona di "Verde Agricolo" vincolata come "area in frana", vincolo imposto dalla relazione geologica allegata al P.R.G. - Riscontro

Al Comune di Casteldaccia
Ufficio Tecnico Comunale
protocollo@pec.comune.casteldaccia.pa.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune pervenuto con nota del 20/06/2022, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 21/06/2022 al n. 10549, 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".

In merito alla questione posta, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune, questo Dipartimento ritiene di potere fornire talune osservazioni di carattere generale in merito all'art.3 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni.

Il comma 1, lett. d) del citato art.3, modificato con il D.L. n.76/2020 convertito con legge n.120/2020 cd "Legge semplificazioni" nonché con l'art. 28, comma 5 del D.L. 1 marzo 2022, n.17 convertito con legge 27 aprile 2022, n.34, definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia, quali "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. (...) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico".

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.

La norma, a seguito della recente modifica (D.L. n.76/2020 convertito con Legge n.120/2020 cd “ Legge semplificazioni”) ha esteso il concetto di “ristrutturazione edilizia” anche agli interventi di demolizione e ricostruzione, che presuppone la trasformazione dell’edificio esistente che viene modificato “*mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*” anche “*con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’istallazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico*”.

Nel caso specifico, l’edificio esistente sembrerebbe, come asserito nella nota che si riscontra, essere in possesso di “*Concessione Edilizia in sanatoria, secondo le condizioni poste nell’apposito studio geotecnico che riporta le misure di mitigazione del rischio.*”

Per quanto concerne gli edifici oggetto di condono edilizio, costante giurisprudenza ha chiarito che “*la normativa sulla sanatoria in materia edilizia consente (...) di rendere legittimo ex post quello che legittimo non era, ad alcune condizioni, in particolare il rispetto di alcuni parametri.*” (Sentenza TAR Abruzzo n.445 del 28/04/2008). In merito si rammenta che il D.L. 76/2020 ha fissato delle regole specifiche, inserendo il comma 1 bis dell’art. 9 bis D.P.R. n.380/2001, che ha definito lo “stato legittimo dell’immobile” come parzialmente di seguito riportato: “*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 (...)*”

Occorre, tuttavia evidenziare che con Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 4174 del 2003, pur precedente alle recenti modifiche del sopra citato art.3, comma 1, lett.d) del Testo Unico sull’edilizia, sono stati forniti chiarimenti sulla demolizione e ricostruzione, specificando, in particolare, che: “*(...) Per quanto attiene alle modalità di attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione alle costruzioni oggetto di rilascio di concessione in sanatoria (in forma espressa o a seguito di formazione del silenzio assenso), occorre premettere che, ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, la procedura di sanatoria comporta l’equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità. Ciò stante, i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione, sono quelli che definiscono l’oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell’oblazione (...)*”.

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.