



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. 17605 del 18.12.2020

**OGGETTO:** Richiesta parere in ordine al recupero abitativo L.L.R.R. n. 4/2003 e 16/2016

Al Comune di Canicattì  
Direzione III, P.O. n. 5 “Servizi tecnici territoriali e programmazione”

[protocollo@pec.comune.canicatti.ag.it](mailto:protocollo@pec.comune.canicatti.ag.it)

Con riferimento al quesito del Comune di Canicattì, pervenuto con nota prot. n.42062 del 5/11/2020, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 06/11/2020 al n. 15222, 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](http://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, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale alle questioni poste da codesto Comune “*in ordine al recupero abitativo L.L.R.R. n. 4/2003 e 16/2016*”.

A tal fine, si ritiene necessario porre un'analisi ragionata sulla ratio sottesa alle L.L. R.R. n. 4/2003 e 16/2016 in merito al recupero abitativo in combinato disposto con la disciplina prevista in merito al condono e alla sanatoria di abusi edilizi.

In particolare, l'art. 18 Lr 4/2003, prevede la possibilità del recupero abitativo dei sottotetti, invece, l'art. 5 Lr 16/16 comma 1 lett. d) n. 1) , disciplina il titolo abilitativo richiesto per le opere definite come di seguito riportato: “*le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze*

---

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](mailto: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

*relative ai parcheggi di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia”.*

Fatta tale premessa, l'art. 18, comma 1, Lr 4/2003 recita: “1. La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.”.

Concordando con l'orientamento del TAR Catania, Sez. I, sentenza n. 797 del 28.4.2009 : “ per completezza di giudizio, a conferma ed approfondimento di quanto ritenuto in sede cautelare, va qui affermato che a norma dell'art. 18 della LR 16/ aprile 2003, n. 4, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti o delle pertinenze previsto dal comma 1 della citata disposizione può essere assentito per tutte le costruzioni realizzate alla data di entrata in vigore della legge, siano esse state edificate dietro titolo edilizio ordinario, oppure in sanatoria, per intervenuto condono”, si ritiene di poter far rientrare nella possibilità del recupero abitativo anche gli immobili sanati e/o condonati.

Peraltro, tale orientamento era già stato sostenuto nella circolare del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 4174 del 07.8.2003 che rilevava 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”.

Riguardo alle altre questioni relative alle incongruenze tra le diverse normative in argomento, in virtù del criterio cronologico di risoluzione delle antinomie, si ritiene debba farsi riferimento alla legge più recente (lex posterior derogat priori).

In ultimo, per quanto riguarda il quesito, relativo alla possibilità di far rientrare le logge (contenute entro la sagoma) nella fattispecie delle pertinenze/locali accessori ai fini del recupero abitativo previsto dalle LL RR 4/2003 e 16/16, occorre fare riferimento all'intesa del 20 ottobre 2016 della Presidenza del Consiglio dei Ministri conferenza unificata (G.U. n. 268 del 16 novembre 2016), che definisce loggia/loggiato, come “ elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.”

Per giurisprudenza consolidata (cfr. , “ex multis”, 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

---

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](mailto: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

2012), la qualifica di pertinenza urbanistico/edilizia è applicabile soltanto a opere di modestissima entità ed accessorie rispetto a un'opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici e simili, ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si caratterizzino 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.).

Quindi, 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.

Il 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](mailto: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

