



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  
E-mail: [silvia.casuccio@regione.sicilia.it](mailto:silvia.casuccio@regione.sicilia.it)  
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 16526 del 01/12/2020

**OGGETTO:** Richiesta di parere consultivo relativo al rilascio di un permesso di costruire per un progetto di riqualificazione di un immobile

Al Comune di Giardini Naxos  
Città metropolitana di Messina  
IV settore  
Pec: [protocollogiardininaxos@pec.it](mailto:protocollogiardininaxos@pec.it)

Con riferimento al quesito di codesto Comune avente prot. n. 18707 del 27/10/2020, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 29/10/2020 al n. 14707, si rappresenta 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".

Si comunica, pertanto, che non verrà dato riscontro al quesito in oggetto e che verranno prese in esame richieste di parere avanzate dai Comuni soltanto in casi eccezionali, ed ovviamente, relative a questioni aventi carattere generale, o che scaturiscono da eventuali modificazioni del quadro normativo, qualora evidenziate da più Enti e tali da giustificare ulteriori approfondimenti dell'argomento da parte di questa Amministrazione.

Tuttavia, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale relativo al rilascio del permesso di costruire per un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio ricadente in "zona bianca" con vincoli di PRG decaduti.

In merito, si riporta la seguente normativa che regola la procedura da adottare nel caso in specie:

- **Art. 9bis del dpr 380/2001:** "1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.  
1-bis. 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 e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero

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

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - e-mail [silvia.casuccio@regione.sicilia.it](mailto:silvia.casuccio@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

immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)".

**- Art. 2bis del dpr 380/2001 "1-ter.** In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela." (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

Infine, occorre rammentare che, considerato che l'intervento di demolizione e ricostruzione proposto ricade in "zona bianca" con vincoli di PRG decaduti, codesto Comune è onerato di attivare apposita variante allo strumento urbanistico vigente, finalizzata alla riqualificazione dell'area di che trattasi apponendo specifica destinazione urbanistica ex DM 1444/68.

Il Dirigente Generale  
Arch. Calogero Beringheli



Il Dirigente del Servizio  
Arch. Silvia Casuccio



---

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

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - e-mail [silvia.casuccio@regione.sicilia.it](mailto:silvia.casuccio@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