



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
dipartimento.urbanistico@certmail.regione.sicilia.it
Servizio 6 "Affari legali, Contenzioso, Ufficio
Consulivo e Segreteria del Consiglio Regionale
dell'Urbanistica (C.R.U.)" Tel. 091 7077297
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo
U.R.P. - tel. 091.7077382
urp.urbanistico@regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. 8325 del 28/05/2025

CIRCOLARE N. 1 /2025

OGGETTO: Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27 recante "Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme." – Capo II - Recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n.69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105.

SALVA CASA - CIRCOLARE ARTA 1/2025: DISAMINA CAPO II (ARTT. DA 15 A 19) L.R. 27/2024

Posted on 6 Giugno 2025



Category: [Urbanistica e territorio](#)

Publicata sulla [G.U.R.S. n. 25 del 6 giugno 2025](#) e già resa nota sul sito Dipartimento all'Urbanistica dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, la **Circolare n. 1/2025** che, alla luce del D.L. 69/2024, come convertito con la Legge 105/2024, procede ad una disamina delle disposizioni contenute al Capo II (**da art. 15 a 19**) della L.R. 27/2024 di recepimento (Vedi da ultimo nostra comunicazione dell'8/01/2025 – ["Circolare ARTA 5/2024 – Modifiche introdotte dalla L.R. 27/2024 alla L.R. 19/2020 – Chiarimenti"](#)).

In particolare con riferimento a:

ART. 15 della L.R. 27/2024 apporta le seguenti variazioni alla L.R. 16/2016 (di recepimento del D.P.R. 380/2001 in Sicilia):

- al comma 1, modifica l'art. 3, comma 1 della L.R. 16/2016 relativamente agli interventi in edilizia libera, aggiungendo le lettere af bis) ovvero le cosiddette VEPA, ed af ter) ovvero l'installazione di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici;
- al comma 2, modifica il comma 5 dell'art. 12 della L.R. 16/2016, in materia di variazioni essenziali. La modifica assume particolare importanza per quel che riguarda le variazioni essenziali in zona vincolata che diventano "totali difformità", trovando applicazione il procedimento in sanatoria dell'art. 36 con la conseguente necessità di dimostrare la doppia conformità urbanistica ed edilizia;
- al comma 3, modifica l'art. 13, comma 3 della L.R. 16/2016, intervenendo e variando l'entità della sanzione "al triplo del costo di produzione" della parte dell'opera realizzata in parziale difformità al permesso di costruire, se ad uso residenziale, e "pari al triplo del valore venale", per il non residenziale, recependo così le modifiche apportate all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal legislatore nazionale

ART. 16 della L.R. 27/2024 recepisce i seguenti articoli del D.P.R. 380/2001:

- art. 34 ter, introducendo la regolarizzazione delle difformità edilizie realizzate ante '77 e prevedendo casi in cui rientrano tra le tolleranze costruttive e casi in cui occorre una SCIA e il pagamento di oblazione (equiparata a quella prevista per le fattispecie di difformità parziale dal nuovo art. 36 bis, comma 5);
- art. 36 relativo alla sanatoria ordinaria con doppia conformità urbanistica ed edilizia da applicarsi agli abusi totali;
- art. 36 bis che disciplina la nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria semplificata delle opere eseguite in:
 - parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA in alternativa nelle ipotesi di cui all'art. 34;
 - assenza o difformità alla SCIA ordinaria nelle ipotesi di cui all'articolo 37;
 - variazione essenziale ai sensi dell'art. 32.

Per tali interventi vi è il superamento della doppia conformità: si prevede che è sufficiente provare la conformità urbanistica ad oggi (al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia, ossia alla normativa tecnica vigente all'epoca della realizzazione dell'opera (nuovo art. 36-bis comma 1)

ART. 17 della L.R. 27/2024 dispone quali disposizioni del DL. 69/2024, come convertito con la legge 105/2024, trovano applicazione nella Regione Siciliana:

- alla lettera a), in materia di entrate per rimozione abusi, viene chiarito che dette somme sono destinate a rimozione di abusi, ovvero ad interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.
- alle lettere b), c) d) e) ed f) sono dettate norme in materia relativamente a strutture amovibili realizzate durante il periodo Covid-19 che possono rimanere installate dimostrando:
 - il rispetto delle prescrizioni urbanistiche comunali e delle normative di settore;
 - l'utilizzo solo per finalità: sanitarie, assistenziali o educative;
 - la perdurante necessità di utilizzo

ART. 18 della L.R. 27/2024 recepisce le disposizioni di cui all'articolo 3 commi 1, 2, 3 e 4 del D.L. 69/2024 come convertito con la legge 105/2024.

In particolare:

- disposizioni in materia di tolleranze costruttive (art.34 bis del D.P.R. 380/2001), prevedendo che qualora le tolleranze costruttive siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, se realizzati entro il 24 maggio 2024 e nei limiti delle tolleranze costruttive di cui al comma 1 bis dell'art. 34, non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica;
- disposizioni in materia di accertamenti di conformità anche per opere pubbliche;
- limitazioni alla restituzione delle oblazioni già versate.

ART.19 della L.R. 27/2024 dispone l'abrogazione dell'art. 14 della L.R. 16/2016 che recepiva con modifiche l'art. 36 del T.U.E. che sarebbe risultato in contrasto con lo stesso art. 36 del T.U.E. oggi recepito dinamicamente dal Legislatore regionale (vedi art. 16 della L.R. 27/2024)

Si ricorda infine, per completezza, che da ultimo il Legislatore regionale con la legge 22/2025 (vedi nostra comunicazione del 28/05/2025 - "[L.R. 22/2025 – Art. 1: Modifiche all'art. 18 L.R. 27/2024 \(recepimento del cd. Decreto Salva Casa\) – interventi su immobili vincolati realizzati entro l'11 maggio 2006](#)") ha introdotto **modifiche all'art. 18 della L.R. 27/2024** estendendo in Sicilia l'applicazione, oltre che dei commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 3 del **D.L. 69/2024**, anche il **comma 4 bis, inserito all'art. 3 dalla legge di conversione 105/2024**.

Il comma 4-bis ricordiamo estende il **procedimento di accertamento di compatibilità**

paesaggistica, come delineato nell'art. 36-bis, commi 4, 5, 5-bis e 6, anche agli **interventi realizzati entro l'11 maggio 2006** (termine oltre il quale è stato introdotto il divieto di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma e cioè in via successiva rispetto alla realizzazione dell'intervento, come attualmente contenuto nell'art. 146, comma 4 del D.lgs. 42/2004) per i quali il titolo, che ne ha previsto la realizzazione, è stato rilasciato dai comuni senza previa autorizzazione paesaggistica, purchè non già oggetto di sanatoria.

