

Pubblicazione in GURS della Legge Regionale n. 2 del 18 marzo 2022

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

Pubblicata sulla [Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, S.O. n. 13 del 25 marzo 2022](#), la **Legge Regionale 18 marzo 2022, n. 2, recante “Disposizioni in materia di edilizia”**.

Nell’obiettivo del superamento delle eccezioni di legittimità sollevate dal Consiglio dei Ministri con ricorso n. 63 alla Corte Costituzionale del 14 ottobre 2021, **la legge in esame introduce**, in relazione a quanto previsto dalla Legge regionale 6 agosto 2021, n. 23, **modifiche**:

- con gli articoli da 1 a 7 **alla Legge regionale 10 agosto 2016 n. 16**: Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- con l’art. 8 **alla Legge regionale 23 marzo 2010, n. 6**: Norme per il sostegno dell’attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio (cd. *Piano Casa*)
- con l’art. 9 **all’art. 38 della Legge Regionale 6 agosto 2021, n. 23**: Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica.

In sintesi il ricorso n. 63/2021 attiene ai seguenti articoli della LR. 23/2021:

- **Art. 4 L.R. 23/2021**, limitatamente ai nuovi commi 1, 2 e 7 del nuovo art. 3 della legge regionale 10 agosto n. 16 del 2016
- **Art. 6 L.R. 23/2021** limitatamente alla lettera d), punti 1), 4), 5) e 6) del comma 1 del nuovo art. 5 della legge regionale n. 16 del 2016, come sostituito dal predetto art. 6
- **Art. 10 L.R. 23/2021** che sostituisce l’art. 10 della legge regionale n. 16 del 2016
- **Art. 20 L.R. 23/2021**, limitatamente al comma 1, lettera b) che sostituisce il comma 3 dell’art. 25 della legge regionale n. 16 del 2016
- **Art. 22 L.R. 23/2021** che modifica il comma 3 della art. 28 della legge regionale n. 16 del 2016
- **Art. 37 L.R. 23/2021** limitatamente alle lettere a), c), punto 1, punto 2, e d) che apportano modifiche alla L.R. n. 6 del 2010 (Cd. *Piano Casa*)
- **Art. 38 L.R. 23/2021**

Di seguito una breve sintesi di quanto introdotto dalla Legge regionale 18 marzo 2022, n. 2: “Disposizioni in materia di edilizia”.

- **Modifiche alla Legge Regionale 16/2016 e ss.mm.ii.**

L'articolo 1 della L.R. 2/2022 contiene modifiche all'art. 3 della L.R. 16/2016 di recepimento dell'art. 6 (attività edilizia libera) e 6-bis (interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) del D.P.R. 380/2001.

Le modifiche introdotte dall'**art. 4 della L.R. 23/2021**, limitatamente ai nuovi commi 1, 2 e 7 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2016, sono state oggetto di eccezione di incostituzionalità da parte del Consiglio dei Ministri con riferimento a profili di particolare criticità rispetto alle esigenze di tutela culturale e paesaggistica.

In particolare, per l'art. 1 della L.R. 2/2022 si segnalano le seguenti:

- modifiche alla lett. b) del comma 1 dell'articolo 3 della L.R. 16/2016, allineando così la normativa regionale a quanto previsto da quella nazionale che esclude, per gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche, tra le attività di edilizia libera, la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
- modifiche alla lett. aa) in ordine all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al di fuori dei Centri Storici, introducendo la previsione sulla base della quale detti interventi non debbono alterare la volumetria complessiva e l'aspetto esteriore degli edifici. In merito si ricorda che il Decreto Legge 1° marzo 2022, n. 17, per rispondere alla sfida della transizione energetica e della decarbonizzazione e ora al problema del rincaro dell'energia elettrica e del gas, prevede all'articolo 9 misure per semplificare e incentivare al massimo la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, con specifico riferimento a quelli solari, sia termici sia fotovoltaici.
- la riscrittura della lett. af), prevedendo l'edilizia libera solo nel caso di collocazione di piscine pertinenziali prefabbricate fuori terra, realizzate con materiali amovibili, di dimensioni non superiori al 20% del volume dell'edificio e comunque di volumetria non superiore a 90 mc.

In relazione agli aspetti di criticità sollevati sotto il profilo della tutela culturale e paesaggistica, viene abrogato il comma 7 dell'art. 3 della L.R. 16/2016 che prevedeva che le disposizioni contenute nel citato articolo prevalessero su quelle contenute negli strumenti urbanistici, diversamente da quanto stabilito dal legislatore statale, ciò in quanto, pur sottolineato il ruolo indipendente dell'autorizzazione paesaggistica rispetto al titolo edilizio, seppur necessariamente connessi, gli strumenti urbanistici sono subordinati al piano paesaggistico, al quale devono conformarsi e le cui disposizioni sono prevalenti.

L'art. 2 della L.R. 2/2022 modifica l'art. 5 della L.R. 16/2016, recante disposizioni in materia recupero volumetrico a fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori degli interrati e dei seminterrati.

L'articolo, modificato dall'**art. 6 della L.R. 23/2021**, era stato oggetto di eccezione di incostituzionalità da parte del Consiglio dei Ministri in quanto, in apparente attuazione dell'art. 10 comma 3 del D.P.R.

380/2001, sostanzialmente introduceva a regime la legittimazione al recupero a fini abitativi ex post di sottotetti, pertinenze, verande, locali interrati ecc. in deroga alla pianificazione urbanistica.

La nuova disposizione fissa quindi il limite temporale alla data di entrata in vigore della Legge regionale 2/2022, inclusi quelli regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Prevista l'abrogazione delle disposizioni concernenti il recupero volumetrico in alcune aree vincolate attraverso varianti.

L'art. 3 della L.R. 2/2022 introduce modifiche all'art. 10 della L.R. 16/2016, fra queste l'inserimento del comma 7 bis in base al quale la SCIA alternativa al PdC deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio lavori.

Viene abrogato il comma 10 dell'art. 10 della L.R. 16/2016, introdotto dall'**art 10 della L.R. 23/2021**, oggetto di impugnativa da parte del Consiglio dei Ministri in quanto in contrasto con la definizione degli interventi edilizi e in specie con la clausola di salvaguardia a favore dei beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

La disposizione abrogata consentiva, tramite SCIA, con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, consentiva se collocati su medesimo lotto, interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati, nel rispetto della volumetria esistente, per motivi di sicurezza o di rispetto di distanze previste negli strumenti urbanistici vigenti alla data dell'intervento, previo parere e autorizzazione paesaggistica della competente Soprintendenza.

La disposizione è stata oggetto di impugnativa in quanto sottoponeva a SCIA, anziché a permesso di costruire, taluni interventi di demo-ricostruzione o ricostruzione di immobili tutelati.

La stessa risultava infatti in contrasto con l'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001 che dispone che «gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42» costituiscono «interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire».

La disposizione regionale invece, pur richiamando il rispetto della volumetria esistente, sottoponeva a SCIA, anziché a permesso di costruire, gli interventi di demo-ricostruzione o ricostruzione di immobili tutelati per il solo fatto che tali interventi si collocassero sullo stesso lotto e sussistessero motivi di sicurezza o di rispetto di distanze previste negli strumenti urbanistici vigenti; requisiti introdotti dal legislatore regionale e che si differenziano dai requisiti inderogabilmente richiesti dal legislatore statale.

L'art. 4 della L.R. 2/2022 introduce modifiche all'art. 16 della L.R.16/2016, sostituendo il Dirigente generale del Dipartimento regionale dell'Urbanistica con il Dirigente generale del Dipartimento tecnico in taluni procedimenti legati all'estinzione di particolari reati.

L'art. 5 della L.R. 2/2022 contiene integrazioni all'art. 22 della L.R. 16/2016, introducendo il comma 1 – septies che chiarisce che le modifiche alle norme per la cessione delle cubature, previste dalla Legge regionale 23/2021, non si applicano alle richieste inoltrate prima della suddetta legge.

L'art. 6 della L.R. 2/2022 dispone l'abrogazione del comma 3 dell'art. 25 della L.R. 16/2016. La disposizione abrogata, introdotta dall'**art. 20 della L.R. 23/2021**, era stata oggetto di impugnativa da parte del Consiglio dei Ministri in quanto si configurava come sanatoria ex post, intervenendo peraltro a distanza di oltre 40 anni dall'imposizione del vincolo ope legis e ad oltre 15 anni dall'entrata in vigore del divieto di sanatoria ex post fissato dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 146 comma 4 e 167 commi 4 e 5.

Con l'abrogazione viene quindi meno la possibilità di ottenere la compatibilità paesaggistica anche per la regolarizzazione di concessioni edilizie rilasciate in assenza di autorizzazione paesaggistica per i beni individuati dalle lett. a) e b) del comma 1 dell'articolo 134 del Decreto Legislativo 42/2004.

L'art. 7 della L.R. 2/2022 sostituisce il comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2016, come modificato dall'**art. 22 della L.R. 23/2021**. Il comma nella precedente formulazione era stato oggetto di impugnativa da parte del Consiglio dei Ministri in quanto interveniva nella materia del condono edilizio, estendendone la portata applicativa, prevedendo in primo luogo che la perizia depositata, al fine di attestare il possesso dei requisiti stabiliti dal legislatore regionale per usufruire del condono, in caso di silenzio-assenso protratto per novanta giorni, valesse come condono stesso.

Si veniva quindi ad introdurre una sorta di silenzio-assenso in materia di condono, sia pure mediato dal deposito di una perizia tecnica di parte, che si discostava notevolmente dalla fattispecie prevista dal legislatore statale, prevedendo, anziché un biennio, un termine molto più breve per la formazione del titolo, includendo nell'ambito applicativo della fattispecie anche gli immobili vincolati.

Con le modifiche introdotte viene ora stabilito che, trascorsi 90 giorni dal deposito della perizia giurata, trovi applicazione l'istituto del silenzio-assenso di cui all'art. 20 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.

- **Modifiche alla Legge Regionale 6/2010 e ss.mm.ii. (cd. *Piano Casa*)**

L'art. 8 della L.R. 2/2022 introduce:

- modifiche al comma 4 dell'articolo 2;
- modifiche al comma 2 dell'articolo 6 e l'inserimento del comma 4 bis;
- sostituisce la lett f) del comma 2 dell'articolo 11.

In sintesi, le modifiche introducono nuovamente l'esclusione dai benefici del Piano casa per gli immobili che avevano usufruito del condono edilizio, che invece l'**art. 37 della L.R. 23/2021** aveva previsto.

Viene fissato al 30 giugno 2023 il termine perentorio, a pena di inammissibilità, per le istanze, corredate da titolo edilizio ove previsto, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza stessa.

Viene fissato al 31 dicembre 2023 il termine per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 (ampliamento) e 3 (demolizione e ricostruzione).

Si reintroduce la facoltà dei Comuni, mediante delibera consiliare entro il termine di 180 giorni dall'entrata in vigore della Legge regionale 2/2022, di escludere o limitare l'applicabilità delle norme a talune zone ricadenti nel territorio di competenza.

Le disposizioni erano state oggetto di impugnativa da parte del Consiglio dei Ministri in quanto in contrasto con il principio statale in base al quale gli abusi edilizi, benchè oggetto di sanatoria, non sono mai computabili ai fini di ottenere premialità edilizie su quei volumi, sempre frutto di attività illecita e, inoltre, spesso incoerenti rispetto alla destinazione urbanistica dell'area nella quale si collocano.

Il Consiglio dei Ministri rilevava altresì che la disposizione aveva anche come effetto l'incremento dell'edificazione anche in aree vincolate paesaggisticamente, per le quali, a far data dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, è stato stabilito il principio del c.d. "divieto di sanatoria ex post" salvi i limitatissimi casi previsti dall'art. 167, comma 4 del Codice.

- **Modifiche alla Legge Regionale 6 agosto 2021, n.23**

L'art. 9 della L.R. 2/2022 apporta modifiche all'art. 38 della L.R. 23/2021 oggetto di impugnativa da parte del Consiglio dei Ministri.

Viene modificato il comma 1 del citato art. 38, prevedendo una riduzione del periodo di deroga al limite dei 50 mq, dato dall'art. 20 della L.R. 4/2003, ora così fissato al termine del periodo di emergenza pandemica e non più a due anni come previsto dalla L.R. 23/2021, con obbligo di rimozione delle opere entro 90 giorni dalla cessazione dello stato di emergenza pandemica.

L'art. 10 della L.R. 2/2022 apporta modifiche all'art. 43 comma 1 lett b) punto 1 bis che modificava l'art. 23 (norme in materia di aree gestite dal consorzio ASI della provincia di Messina) della L.R. 8/12.

Con la modifica introdotta vengono ammessi in tali aree, oltre ai cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni già destinate a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva, ad attività artigianale e industriale.

- **Modifiche alle Leggi Regionali nn. 24/2021 e 21/2021**

Gli articoli 11 e 12 della L.R. 2/2022 contengono modifiche rispettivamente all'articolo 3 (Norme sulla direzione degli enti parco regionali) commi 1 e 2 della L.R. 24/2021 e all'art. 18 (Norme per la riduzione del contenzioso relativo alle concessioni demaniali marittime) della L.R. 21/2021.