



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. 1033 del 19.01.23

**OGGETTO:** Richiesta parere quesito applicativo art.18 L.R. n. 4/2003 (Recupero abitativo) -  
Riscontro.

Al Comune di Capo d'Orlando  
Responsabile Area Urbanistica /Manutenzioni  
[protocollo@pec.comune.capodorlando.me.it](mailto:protocollo@pec.comune.capodorlando.me.it)

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. n.674 del 09/01/2023, trasmessa a mezzo pec e registrata al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 11/01/2023 al n. 425, 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 alla questione poste da codesto Comune in ordine al recupero abitativo ex art.18 della legge regionale 16 aprile 2003, n.4 (nella nota di codesto Comune indicata erroneamente L.R. 4/2004).

Occorre premettere che l'articolo per il quale è stato chiesto un chiarimento è stato abrogato con l'art. 30 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. (modifica ex art.23, comma 1, della legge regionale 6 agosto 2021, n.23).

Pertanto, si rappresenta che l'art. 5 della sopra citata 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*

---

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

*interrati e seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data del 30 giugno 2023, purchè realizzati in forza di regolare titolo edilizio alla medesima data, (...)*”.

Per quanto riguarda il quesito, relativo alla possibilità di far rientrare i porticati (contenuti entro la sagoma) nella fattispecie delle pertinenze/locali accessori ai fini del recupero abitativo previsto dalla L.R. 16/16, occorre fare riferimento al Regolamento tipo edilizio unico approvato, ai sensi dell'articolo 2 della citata legge regionale 16/2016 e ss.mm.ii., con Decreto Presidenziale n. 531/GAB del 20/05/22, ed in particolare al “Quadro delle definizioni uniformi “ di cui all’Intesa del 20 ottobre 2016 della Presidenza del Consiglio dei Ministri conferenza unificata (G.U. n. 268 del 16 novembre 2016), che definisce il porticato, come “*elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio*” e come pertinenza “*opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.*” .

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 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 caratterizzano per una propria autonomia rispetto all’opera cosiddetta principale e non siano coessenziali 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.).

Inoltre, occorre rammentare che ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. e.6) DPR n. 380/01, costituiscono interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali qualora comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. Da cui si deduce che perché possa integrare gli estremi della pertinenza urbanistica, un'opera deve presentare dimensioni più contenute rispetto a quelle caratterizzanti la costruzione principale, non dovendo realizzare un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

---


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)

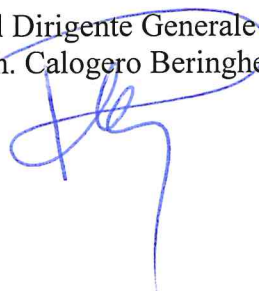
Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

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, con particolare attenzione, nel caso in specie, ai porticati privati vincolati ad uso pubblico per i quali non sarà possibile il recupero abitativo.

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°, 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

